

Üchtelhausen/Zell, 30.05.2025

# Gutachten B 03/2025/A

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

Aktenzeichen

3 K 89/24

<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>23.05.2025 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
--------------------------	--

**Stadt/Gemeinde** 97437 Haßfurt

**Ortsteil/Straße** Dr.-Ambundi-Straße 6

**Gebäude/Bebauung** 21-Familienwohnhaus -Eigentumswohnanlage-

**Bewertungsgegenstand** **Sondereigentum Nr. 20** ( 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Kochnische, zwei Bädern, separatem Gäste-WC, zwei Balkonen im 1. und 2. Dachgeschoss, links des Treppenhauses bzw. des Aufzugsschachtes sowie Keller-Abstellraum im Kellergeschoss ) samt **Sondernutzungsrecht Nr. 14** (nicht überdachter KFZ-Abstellplatz)



**Umfang des Gutachtens: 62 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0 Vorbemerkungen</b>		
1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
<b>2.0 Gegenstand der Wertermittlung</b>		
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	5
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	5 – 7
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	7
2.3.1 Standort ( Makrolage )	Seite(n)	7 – 8
2.3.2 Standort ( Mikrolage )	Seite(n)	8 – 10
2.3.3 Standort ( Umfeld )	Seite(n)	10
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 14
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	14 – 16
2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	16 – 17
2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )	Seite(n)	17
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	17 – 19
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	19
<b>3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen</b>		
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	20
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	20
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	21 – 22
<b>4.0 Gebäudebeschreibung</b>		
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n)	22 – 23
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n)	23 – 24
<b>5.0 Baubeschreibung</b>		
5.1 Bauweise	Seite(n)	24
5.2 Baujahre	Seite(n)	24
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n)	24
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n)	24 – 27
<b>6.0 Bautechnische Bewertung</b>		
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	27 – 28
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	28 – 29
<b>7.0 Wertermittlung</b>		
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	29
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	29
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	29
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	29
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	29 – 30
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	30
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n)	30
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	30
7.2.1 Grundlage	Seite(n)	30
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	31
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n)	31
7.2.4 Ergebnis Bodenwert	Seite(n)	31
7.3 Ertragswert	Seite(n)	32
7.3.1 Vorbemerkungen	Seite(n)	32
7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren	Seite(n)	32
7.3.3 Ermittlung der vermieterbaren Flächen	Seite(n)	32
7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes	Seite(n)	32 – 33
7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages	Seite(n)	33
7.3.6 Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	33 – 34
7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten	Seite(n)	34 – 35
7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes	Seite(n)	35
7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag	Seite(n)	35
7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Seite(n)	36
7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages	Seite(n)	36
7.3.12 Rentenbarwertfaktor	Seite(n)	36
7.3.13 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n)	36
7.4 Ertragswert	Seite(n)	37
7.4.1 Ertragswertberechnung	Seite(n)	37
<b>8.0 Verkehrswert</b>		
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	37
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	37
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	38
8.4 Marktanpassung	Seite(n)	38
8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n)	38
<b>9.0 Anlagen</b>		
9.1 Berechnung/Zusammenstellung der Wohnfläche	Seite(n)	39
9.2 Berechnung der Nutzfläche	Seite(n)	39
9.3 Straßenkarte	Seite(n)	40
9.4 Luftbild	Seite(n)	41
9.5 Ortsplan	Seite(n)	42
9.6 Lageplan ( M 1 : 1000 )	Seite(n)	43
9.7 Aufteilungspläne ( verkleinert aus M 1 : 100 )	Seite(n)	44 – 52
9.8 Lichtbilder ( 9 Stück ) vom 23.05.2025	Seite(n)	53 – 57
9.9 Energieausweis	Seite(n)	58 – 61
9.10 Literaturverzeichnis	Seite(n)	62

### Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nr. 1803/3 Dr.-Ambundi-Straße 6	
<b>Gemarkung</b>	97437 Haßfurt	
<b>Bewertungsgegenstand</b>	<b>Sondereigentum Nr. 20</b> ( 5-Zimmer - Maisonette-Wohnung mit Kochnische, zwei Bädern, separatem Gäste-WC, zwei Balkonen im 1. und 2. Dachgeschoss, links des Treppenhauses bzw. des Aufzugsschachtes sowie Keller-Abstellraum im Kellergeschoss ) samt <b>Sondernutzungsrecht Nr. 14</b> (nicht überdachter KFZ-Abstellplatz)	
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 38	
<b>Verkehrswert</b>	<b>SE Nr. 20 mit SNR Nr. 14:</b>	<b>349.000.- €</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Nicht feststellbar (vermutlich vermietet)	
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	<b>HBS Hausverwaltung GmbH</b> Rückertstraße 26 97421 Schweinfurt Tel: 09721/70130	
<b>Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG</b>	-----	
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar	
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne von § 96 BGB</b>	Keine feststellbar	

### Ansprechpartner

Stadt Haßfurt ( Zentrale )		Tel: 09521 688100
Stadt Haßfurt ( Bauverwaltung )	Frau Mangold	Tel: 09521 688132
Stadt Haßfurt ( Bauverwaltung/Technik)	Frau Ender	Tel: 09521 688133
Stadt Haßfurt ( Kasse )	Frau Kram	Tel: 09521 688122
Landratsamt Haßberge ( Zentrale )		Tel: 09521 270
Landratsamt Haßberge ( Gutachterausschuss )	Herr Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt Haßberge ( Altlastenkataster )	Frau Welsch	Tel: 09521 27247
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Haßfurt ( Grundbuchamt )		Tel: 09521 94422211
Amtsgericht Bamberg ( Vollstreckungsgericht )		Tel: 0951 8332218

### Hilfreiche Links

[www.hassfurt.de](http://www.hassfurt.de)  
[www.meinestadt.de/hassfurt](http://www.meinestadt.de/hassfurt)  
[www.wikipedia.org/wiki/Haßfurt](http://www.wikipedia.org/wiki/Haßfurt)  
[www.hassfurt-einfach-schoen.de/](http://www.hassfurt-einfach-schoen.de/)  
[www.hassberge-tourismus.de](http://www.hassberge-tourismus.de)  
[www.hassberge.de](http://www.hassberge.de)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- Auftraggeber	Amtsgericht Bamberg -Abt. für Immobiliarzwangsvollstreckung- Synagogenplatz 1 96047 Bamberg
- Auftragerteilung	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Bamberg ( Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung ), mit Schreiben vom 08.01.2025 unter dem Geschäftszeichen 3 K 89/24 erteilt
- Auftragsinhalt	Zu bewerten ist das nachfolgend beschriebene <b>Sondereigentum Nr. 20</b> ( 5-Zimmer – Maisonette-Wohnung mit Kochnische, zwei Bädern, separatem Gäste-WC, zwei Balkonen im 1. und 2. Dachgeschoss, links des Treppenhauses bzw. des Aufzugsschachtes sowie Keller-Abstellraum im Kellergeschoss ) samt <b>Sondernutzungsrecht Nr. 14</b> (nicht überdachter KFZ-Abstellplatz) in der Dr.-Ambundi-Straße 6, der Gemarkung 97437 Haßfurt
- Zweck des Gutachtens	Im Zuge der Zwangsvollstreckung soll der Verkehrswert der beschlagnahmten Sondereigentumseinheit ermittelt werden
- Wertermittlungsstichtag	<b>23.05.2025 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
- Ortsbesichtigung/ Teilnehmer	Das Bewertungsobjekt wurde am Freitag, 23.05.2025 durch den Unterzeichner ab 10.30 Uhr besichtigt  Der Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 20 mit Sondernutzungsrecht Nr. 14 wurde mit Schreiben vom 02.05.2025 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungs-termin -mit der Bitte eventuell vorhandene Mieter zu verständigen und ggf. Mietverträge zu übersenden- verständigt  Dennoch wurde keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit ermög-lich bzw. ist der Grundstückseigentümer nicht zum Orts-termin erschienen. Mieter waren offensichtlich nicht ver-ständigt  Auftragsgemäß wurde die weitere Ortsbesichtigung von außen durchgeführt, d.h. die Wertermittlung beruht auf dem äußeren Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen. Aussagen über nicht prüfbare Umstände u. dem Zustand innerhalb der Gebäude sind somit nicht möglich  Die Ortsbesichtigung endete um ca. 11.00 Uhr

*- Zur Wertermittlung ver-  
wendete ( amtliche )  
Unterlagen*

Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen ) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft, bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:

- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung ( Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt ) im Maßstab 1 : 1000 vom 21.01.2025
- Urkunde aus der Grundakte ( Teilungserklärung und Baubeschreibung ) des Notariats Dr. Thomas Goppert, Hofheim i. Ufr. vom 14.09.2009 ( URNr. 947/2009 ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Haßfurt
- Urkunde aus der Grundakte ( Bauträgervertrag ) des Notariats Dr. Thomas Goppert, Hofheim i. Ufr. vom 16.12.2010 ( URNr. 1590/2010 ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Haßfurt
- Urkunde aus der Grundakte ( Änderung einer Teilungserklärung ) des Notariats Dr. Thomas Goppert, Hofheim i. Ufr. vom 17.11.2011 ( URNr. 160/2011 ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Haßfurt
- Urkunde aus der Grundakte ( Änderung einer Teilungserklärung ) des Notariats Dr. Thomas Goppert, Hofheim i. Ufr. vom 26.11.2015 ( URNr. 1380/2015 ) aus dem Besitz des Grundbuchamtes Haßfurt
- Wohnungsgrundbuchauszug ( Haßfurt, Blattstelle 8259 ), Abdruck vom 24.10.2024 ( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )
- Qualifizierter Bebauungsplan „Östlich der Hofheimer Straße“ Nr. 0967414700003 der Stadt Hassfurt, Urplan vom 14.10.1964
- Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Haßberge beim Landratsamt Haßberge ( Stand 01.01.2024 )
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreise Haßberge beim Landratsamt Haßberge
- Energieausweis für Wohngebäude der ista Deutschland GmbH, Leipzig gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung ( EnEV ) vom 04.08.2020 aus dem Besitz der Hausverwaltung
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
- Eigene Berechnungen
- Landratsamt Haßberge ( Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Denkmalliste usw. )
- Vermessungsamt Schweinfurt
- Grundbuchamt Haßfurt ( Grundakte )
- HBS-Hausverwaltung GmbH, Schweinfurt

*- Weitere Recherchen*

## 2.0 Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Bezeichnung des Objektes

- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Stadt/Gemeinde	97437 Haßfurt
- Gemeindeteil/Straße	Dr.-Ambundi-Straße 6

### 2.2 Grundbuchdaten

#### 2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk	Haßfurt
- Grundbuchamt	Haßfurt
- Grundbuch von	Haßfurt
- Blattstelle	8259

#### 2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr. des Grundstückes	1
- Flurstücks- Nr.	1803/3
- Wirtschaftsart u. Lage	Dr.-Ambundi-Straße 6, Gebäude- und Freifläche
- Grundstücksgröße	1 849 m <sup>2</sup>
- Mit dem Eigentum verbundene Rechte	86,19/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss samt Balkon, Loggia und Kellerraum Im Aufteilungsplan bezeichnet mit <b>Nr. 20</b> Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 8240 bis Blatt 8260) Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt Sondernutzungsrechte sind vereinbart Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 14.09.2009 URNr. 947/2009 und vom 17.02.2011 URNr. 160/2011 Notar Dr. Goppert, Hofheim Bezug genommen; übertragen aus Blatt 7498; eingetragen am 18.08.2011 Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Carport Nr. 14 zugeordnet

gemäß Bewilligung vom 16.12.2010 URNr. 1590/2010 Notar Dr. Goppert, Hofheim; eingetragen am 23.08.2011

Die Teilungserklärung samt Sondernutzungsrechten und Gemeinschaftsordnung sind geändert; Miteigentumsanteile sind hierher übertragen und zugeschrieben; gemäß Bewilligung vom 26.11.2015 URNr. 1380/2015 Notar Dr. Thomas Goppert, Hofheim; eingetragen am 05.12.2016

#### 2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- Lfd. Nr. der Eintragung	2
- Lfd. Nr. des Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 1803/3 Sondereigentum Nr. 20 )
- Grundstückseigentümer	sh. Grundbuch
- Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum an Sondereigentumseinheit Nr. 20
- Grundlage der Eintragung	Auflassung vom 26.11.2015; eingetragen am 10.12.2015 Zugang aufgelassen am 26.11.2015; eingetragen am 05.12.2016

#### 2.2.4 Relevante Eintragungen Abteilung II ( Lasten u. Beschränkungen ):

- Lfd. Nr. der Eintragung	3 u. 4
- Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis	1 (= Fl. Nr. 1803/3 Sondereigentum Nr. 20 )
- Lasten u. Beschränkungen	3 Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: IN 78/24); eingetragen am 22.08.2024 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( Amtsgericht Bamberg AZ: 3 K 89/24); eingetragen am 21.10.2024

#### 2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III ( Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden ):

- Anmerkung	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs werden nicht berücksichtigt. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt  Die Wertermittlung unterstellt, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden
-------------	---

Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt

## **2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

### **2.3.1 Standort ( Makrolage )**

#### *- Allgemeine Lage*

Haßfurt ist die Kreisstadt des Landkreises Haßberge im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken, ca. 23 km östlich vom Oberzentrum Schweinfurt

Haßfurt liegt am Nordufer des Mains ( Flusskilometer 355 ) am Südwestrand des Naturparks Haßberge. Das Mittelzentrum gehört zur Region Main-Rhön. Vier Kilometer östlich der Stadt erhebt sich die Hohe Wann, ein 387 Meter hoher Berg mit einem Naturschutzgebiet

Haßfurt gehört zu drei naturräumlichen Haupteinheiten. Nahezu das gesamte Stadtgebiet liegt im Süden der Haupteinheit Grabfeld. Der nordöstliche Stadtteil Prappach gehört zur Haupteinheit Haßberge und der nordwestliche Stadtteil Sainershausen, mit dem Sainershäuser Wald, zur Haupteinheit Hesselbacher Waldland, auch Schweinfurter Rhön genannt

Das Haßfurter Maintal ist Teil des Steigerwaldvorlandes, das hier seine nördlichste Ausdehnung besitzt

Obwohl weite Teile der Kernstadt nicht in diesem Naturraum liegen, wird der auf dem südlichen Mainufer gelegene Ortsteil Mariaburghausen diesem Gebiet zugerechnet

Nächstgelegene größere Städte sind die Industriestadt Schweinfurt ( ca. 54.000 Einwohner ) im Westen ( ca. 23 km Entfernung ), die Industrie- und Universitätsstadt Bamberg ( ca. 80.000 Einwohner ) im Südosten ( ca. 37 km Entfernung ), die Stadt Coburg ( ca. 42.000 Einwohner ) im Nordosten ( ca. 50 km Entfernung ), sowie die Universitätsstadt Würzburg ( ca. 128.000 Einwohner ) im Südwesten ( ca. 57 km Entfernung )

#### *- Einwohnerzahl*

Lt. Angabe der Stadt Haßfurt, beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Haßfurt ( inklusive aller Orts-/Stadtteile ) rd. 13.700 Einwohner, wobei rd. 8.300 Einwohner auf die Kernstadt Haßfurt entfallen ( Stand 31.12.2023 )

#### *- Gebietsfläche*

Lt. Angabe der Stadt Haßfurt beträgt die gesamte Fläche des Stadtgebietes ca. 52,66 km<sup>2</sup>

#### *- Einwohnerdichte*

Ca. 260 Einwohner je Quadratkilometer

- Ortsteile	Neben dem Haupt- bzw. Verwaltungsort Haßfurt bestehen die Ortsteile Augsfeld, Oberhohenried, Prapach, Sailerhausen, Sylbach, Uchenhofen, Unterhohenried und Wülfingen sowie der Weiler Mariaburghausen
- Höhenlage ü. NN.	Stadt Haßfurt ca. 225 m ü. NN. ( katholische Pfarrkirche ), Höhenlage des Bewertungsgrundstücks zwischen 241 u. 242 m ü. NN.
- Bundesland	Freistaat Bayern
- Regierungsbezirk	Unterfranken
- Landeshauptstadt	München ( ca. 1.489.000 Einwohner, ca. 255 km Entfernung )

### 2.3.2 Standort ( Mikrolage )

- Innerörtliche Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Ortsbereich von Haßfurt, unmittelbar südlich der Dr.-Ambundi-Straße bzw. Ecke Dr.-Ambundi-Straße/ Goethestraße, ca. 150 m östlich der Hofheimer-Straße ( = Staatsstraße 2275 ), ca. 350 m südlich der Nordtangente
- Wohnlage	Die Wohnlage ist als mittlere bzw. überwiegend gute Wohnlage zu bezeichnen
	Die mittlere Wohnlage ist gekennzeichnet durch Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben
	Die gute Wohnlage ist gekennzeichnet durch ein ruhiges Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt
	Die Entfernung zum eigentlichen Ortsmittelpunkt bzw. zum Geschäftszentrum von Haßfurt ( z.B. das Gebiet um die Hauptstraße, den Marktplatz usw. ) beträgt zwischen 1500 und 2000 Meter
- Geschäftslage	Keine klassifizierte bzw. qualifizierte Geschäftslage, zudem Lage innerhalb von überwiegend wohnwirtschaftlich genutztem Gebiet im Sinne des § 4 Bau-NVO, d.h. für wesentlich störendes Gewerbe ohnehin nicht geeignet

*- Anbindung an das überregionale Straßennetz*

Die Stadt Haßfurt hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2275 ( in geringer Entfernung zum Bewertungsobjekt ), an die Staatsstraßen 2447 und 2276 sowie an die Kreisstraßen HAS 5, 8 u. 10

Die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 14 km Entfernung, die Bundesstraße 268 befindet sich in ca. 22 km Entfernung, die Bundesstraße 22 befindet sich in ca. 30 km Entfernung, die Bundesstraße 279 befindet sich in ca. 28 km Entfernung, die Bundesstraße 4 befindet sich in ca. 31 km Entfernung usw.

Die Bundesautobahn 70 ( Anschlußstelle Haßfurt ) ist in ca. 8 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 ( Dreieck Werntal ) ist in ca. 27 km Entfernung, die Bundesautobahn 7 ( Kreuz Schweinfurt/Werneck ) ist in ca. 34 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 73 ( z.B. Anschlußstelle Ebensfeld ) ist in ca. 35 km Entfernung zu erreichen usw.

*- Flughäfen*

Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt in der Stadt Haßfurt selbst

Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltbahn und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main ( ca. 164 km Entfernung ), in Nürnberg ( ca. 89 km Entfernung ), in Stuttgart ( ca. 209 km Entfernung ) sowie in Erfurt ( ca. 141 km Entfernung ) zu finden

*- Bahnhöfe*

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen Bahnhof auf der Bahnstrecke Bamberg - Rottendorf

Die unterfränkische Kleinstadt wird von drei Regionalexpresslinien und einer Regionalbahnenlinie der Deutschen Bahn AG bedient

Der Main-Spessart-Express und der Franken-Thüringen-Express ergänzen sich auf dem Abschnitt Würzburg – Bamberg zu einem 60-Minuten-Takt. Durch die zusätzlich verkehrende Regionalbahn wird ein 30-Minuten-Takt realisiert. Somit fahren in Haßfurt pro Stunde zwei Züge je Richtung

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Bahnhof Bamberg in ca. 34 km Entfernung. Der Bahnhof Bamberg ist der Personenbahnhof der kreisfreien Stadt Bamberg in Oberfranken. Er wird als Knotenbahnhof von Regional- und Nahverkehrszügen der Deutschen Bahn und der Agilis-Eisenbahngesellschaft sowie von IC- und ICE-Zügen bedient. Der Bahnhof liegt an den Bahnstrecken Nürnberg – Bamberg, Bamberg – Hof und Bamberg – Rottendorf

*- Omnibusverbindungen*

Die Stadt Haßfurt ist durch die VGN-Linie 1151 ( Eltmann – Haßfurt – Gädheim), 1152 ( Haßfurt – Hofheim – Maroldsweisach ),

1153 ( Haßfurt – Neuschleichach – Schindelsee ),  
1154 ( Haßfurt – Eltmann – Oberaurach – Rauhen-  
ebrach ), 1155 ( Haßfurt – Ebern – Maroldsweisach ),  
1161 ( Haßfurt – Knetzgau – Donnersdorf – Haßfurt ),  
1163 ( Haßfurt – Wülfingen – Sailerhausen ), 1164  
( Haßfurt – Prappach – Augsfeld ), 1165 ( Haßfurt –  
Obertheres – Wonfurt – Buch ) und 1166 ( Haßfurt –  
Riedbach ) gut an die umliegenden Städte u. Ge-  
meinden angebunden

Die nächstgelegene Haltestelle auf einigen der vor  
genannten Linien ist die Haltestelle „Haßfurt Kranken-  
haus“ in ca. 200 m Entfernung

### **2.3.3 Standort ( Umfeld )**

#### *- Umgebungsbebauung*

Insgesamt überwiegend homogene Umgebungsbe-  
bauung (überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser),  
weiter nordöstlich Friedhof, weiter östlich Schulzent-  
rum, weiter nordwestlich Krankenhaus usw.

#### *- Benachbarte ( störende ) Betriebe*

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte  
sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht we-  
sentlich störend dar

#### *- Beeinträchtigung durch/ Emissionen*

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich stö-  
renden Emissionen feststellbar

#### *- Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

### **2.3.4 Örtliche Infrastruktur**

#### *- Kindergärten u. Kinder- horte*

Die Stadt Haßfurt mit ihren Stadtteilen verfügt über  
insgesamt 10 Kindergärten unter unterschiedlicher  
Trägerschaft bzw. unterschiedlichen Erziehungskon-  
zepte ( u.a. auch Waldorf- und Montessoripädagogik )

Neben der Betreuung der Regelkinder im Alter von  
drei bis sechs Jahren, bieten acht der zehn Haßfurter  
Kindergärten auch die Betreuung von Kleinkindern  
unter drei Jahren an

Weitere Kindergärten alternativer Erziehungsformen  
( z.B. Montessori Kindergarten, Waldorf Kindergart-  
en, Waldkindergarten usw. ) sind beispielsweise im  
ca. 23 km entfernten Schweinfurt verfügbar

#### *- Schulische Einrichtungen*

Die Stadt Haßfurt verfügt sowohl über eine Grund-  
schule mit den Grundschulklassen eins bis vier ( mit  
zwei Standorten in der Kernstadt und einem Standort  
im ca. 2,5 km entfernt gelegenen Stadtteil Sylbach ),  
als auch über eine freie Waldorfschule in den Main-  
auen und eine Haupt- und Mittelschule ( Albrecht-  
Dürer-Mittelschule )

Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun, kann an der Albrecht-Dürer-Mittelschule Haßfurt -mit den Mittelschulklassen sieben bis zehn- auch der mittlere Bildungsabschluss erlangt werden ( sog. Mittlere-Reife-Zug an Hauptschulen )

Des Weiteren verfügt die Stadt Haßfurt über zwei Förderschulen ( Förderschule der Lebenshilfe Haßberge e.V. mit Förderschwerpunkt in geistiger Entwicklung sowie Franz-Ludwig-von-Erthal-Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt )

*- Weiterführende Schulen*

Neben den vor genannten schulischen Einrichtungen verfügt die Stadt Haßfurt auch über ein Gymnasium ( Regiomontanus-Gymnasium mit sprachlichem und naturwissenschaftlich - technologischem Schwerpunkt ), eine staatliche Realschule ( Dr.-Auguste-Kirchner-Realschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Zweig, wirtschaftlich-kaufmännischem Zweig sowie den Wahlpflichtfächern Französisch und Werken ) und zu guter Letzt auch über eine staatliche Berufsfachschule ( Heinrich-Thein-Schule mit den Berufsfachschulen für Kinderpflege, Ernährung und Versorgung, Sozialpflege und technischer Assistent für Informatik ) mit staatlicher Berufsschule für Ernährung, Holztechnik, IT-Berufe, KFZ-Abteilung, Metall-Abteilung, Wirtschaft und Verwaltung, Religion und Ethik )

Die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt ( Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen ) ist zudem im ca. 23 km entfernten Schweinfurt, bzw. die die Julius-Maximilians-Universität mit den Fakultäten katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft ist im ca. 57 km entfernten Würzburg, bzw. die Otto-Friedrich-Universität mit den Fakultäten Geistes- und Kulturwissenschaften, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Humanwissenschaften sowie Wirtschaftsinformatik und angewandte Informatik ist im ca. 35 km entfernten Bamberg zu finden

*- Einkaufsmöglichkeiten*

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe ( praktisch aller gängigen Warengruppen ) sind u.a. durch die Nähe zum Haßfurter Geschäftszentrum gegeben ( die Entfernung zum Geschäftszentrum von Haßfurt -z.B. das Gebiet um die Hauptstraße, den Marktplatz, die Brückengasse usw.- beträgt zwischen 1500 und 2000 Meter )

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen bei spielsweise an der Zeiler Straße ( z.B. Admira-Center mit Takko-Fashion, Deichmann, Fussl, Müller-Drogeriemarkt, Jawoll-Sonderpostenmarkt usw. ), im Gewerbegebiet am Sterzelbach ( z.B. ALDI-Süd, Sagasser-Getränkeshop, A.T.U.-Autoteile, XXX-Lutz usw. ), im Gewerbegebiet Ost ( z.B. Jysk, Logo-Getränkemarkt, Expert-Schlegelmilch, OBI-Baumarkt, dm-Drogeriemarkt, K&K-Schuhmarkt, AWG-Modecenter, Norma, E-Center usw. ) sowie im nahe gelegenen Gewerbegebiet an der Hofheimer Straße ( Logo-Getränkehändel, Lidl usw. )

Insgesamt können die Einkaufsmöglichkeiten in Haßfurt -gemessen an der Ortsgröße- als überdurchschnittlich gut eingestuft werden bzw. ist die Stadt Haßfurt Einkaufsschwerpunkt für die Umlandgemeinden

Ebenso sind im Stadtgebiet alle gängigen Dienstleister ( Frisöre, verschiedene Handwerksbetriebe, Tankstellen, Banken- und Sparkassenfilialen, Fahrschulen, Autohäuser verschiedenster Marken usw. ) flächendeckend vorhanden

#### *- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten*

Die Stadt Haßfurt bietet ihren Einwohnern vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Betätigung bzw. der aktiven Freizeitgestaltung

Dies ist u.a. gewährleistet durch das Freizeit- und Erlebnisbad mit Saunalandschaft, Dampfgrotte, Beach-Volleyball-Feld, Tischtennisplatten und Wasserrutsche, die Eissporthalle, das Fallschirm-Zentrum Haßfurt e.V., den Fußball- und Tennisverein des 1.FC Haßfurt, den Turnverein des TV Haßfurt, den Reit- und Fahrverein Haßfurt e.V., dem Schützenverein der Kgl. priv. Schützengesellschaft 1430 u.v.m.

Ebenso zeichnet sich die Stadt Haßfurt durch ein vielfältiges, internationales gastronomisches Angebot aus ( deutsche, griechische, asiatische, japanische, mexikanische Küche usw. )

Des Weiteren durchziehen zahlreiche Radwanderwege die Stadt Haßfurt ( z.B. der Main-Radweg ). Beliebt bei Wanderern ist zudem das Naturschutzgebiet „Hohe Wann“, das sich von Zeil am Main bis Königsberg in Bayern erstreckt

Beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung von Haßfurt sind auch die Augsfelder Mainauen sowie die Sander Baggerseen, der nahe gelegene Naturpark Steigerwald ( z.B. mit dem nahe gelegene Böhlgrund mit dem Schlangenweg, dem Aussichtsturm auf dem Zabelstein, der Aussichtspunkt auf dem Veitenstein mit der Quergeles-Höhle, der Naturwald Wotansborn mit seinem 170-jährigen Buchenbestand u.v.m.)

Als Sehenswürdigkeiten der Stadt Haßfurt gelten insbesondere die Stadtpfarrkirche von 1390 mit Werken von Tilman Riemenschneider, der Obere und Untere Turm (beide um 1230), die Ritterkapelle St. Maria von 1431, die Heiliggeist-Spitalkapelle von 1430, das Alte Rathaus am Marktplatz von 1514, das neue Amtshaus von 1700, die fürstbischöfliche Zehntscheuer aus dem Ende des 15. Jahrhunderts, das Kloster Kreuztal im Weiler Mariaburghausen sowie die zahlreichen profanen Baudenkmäler der ensembleschützten Altstadt

*- Vereinsleben*

Das Vereinsleben in der Kreisstadt Haßfurt kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Neben den klassischen Sportvereinen bestehen hier zahlreiche, aktive Vereine u. Interessengemeinschaften ( z.B. kirchlicher u. kultureller Art )

*- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*

Die Stadt Haßfurt befindet sich im südlichen Bereich des Naturparks Haßberge mit Übergang zum nördlichen Bereich des Naturparks Steigerwald

Des Weiteren ist die Stadt Haßfurt ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Bayerische Rhön, Thüringer Wald, Frankenwald, Fränkische Schweiz usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar

*- Medizinische Versorgung*

Die medizinische Versorgung in der Stadt Haßfurt kann als überdurchschnittlich gut eingestuft werden. Zahlreiche Mediziner bzw. Fachärzte aller gängigen Fachrichtungen sind im Stadtgebiet flächendeckend vorhanden

Ergänzend hierzu sind die verschiedensten Therapeuten niedergelassen ( z.B. Praxen für Ergo- u. Physiotherapie, Logopäde, u.ä. )

Medizinische Produkte, Medikamente und Hilfsmittel können zudem in den vier örtlichen Apotheken erworben werden

Nächstgelegenes Krankenhaus ist die örtliche Haßberg-Klinik ( Fachbereiche Kardiologie, Gastroenterologie, Viszeralchirurgie, Gefäßchirurgie, Orthopädie/Unfallchirurgie, Akutgeriatrie, Alters-Trauma, Gynäkologie und Geburtshilfe sowie Anästhesie )

*- Kirchen*

Die Bevölkerungsstruktur von Haßfurt ist überwiegend katholische geprägt und gehört zur Diözese Würzburg

In der Kernstadt selbst sind zwei katholische Gotteshäuser vorhanden ( St. Kilian und Ritterkapelle )

Weitere katholische Gotteshäuser befinden sich in den Stadtteilen Augsfeld ( St. Kilian ), Wülfingen ( St. Leonhard ) und Unterhohenried ( St. Johannes der Täufer )

Eine Kirche für die evangelische Bevölkerung von Haßfurt ist ebenfalls in der Kernstadt vorhanden (Christuskirche)

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen ( z.B. Gebetshaus der Neuapostolen, Königreichsaal der Zeugen Jehovas, evangelisch - freikirchliche Gemeinde usw. ) sind ebenfalls im Stadtgebiet von Haßfurt bzw. in der Kernstadt vorhanden

### **2.3.5 Wirtschaftsstruktur**

#### **- Allgemein**

Der Wirtschaftsstandort des Landkreises Hassberge ist geprägt von den klassischen Bereichen des produzierend Gewerbes bzw. des sekundären Sektors mit einem Anteil von 55,70 % der Beschäftigten. Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich Handel- u. Dienstleistung bzw. der tertiäre Sektor ( sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 43 % ). Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,30 % eine nur untergeordnete Rolle

In der Stadt Haßfurt dominieren Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe, Dienstleistungsunternehmen und der Einzelhandel, aber auch große Industrieunternehmen

Größere örtliche Arbeitgeber sind beispielsweise die Fa. Uponor GmbH mit rd. 1.300 Mitarbeitern, die Walidi Schuhfabrik mit rd. 550 Mitarbeitern, die Fa. Gelder u. Sorg mit rd. 300 Mitarbeitern, die Fa. Ed. Wolf GmbH mit rd. 300 Mitarbeitern, die Fa. Baurconsult Architekten und Ingenieure GbR mit rd. 200 Mitarbeitern, die Fa. Unicor GmbH mit rd. 140 Mitarbeitern, die Fa. Bosch Rexroth usw.

Ebenso stellt der Tourismus mit rd. 30.000 Gästeübernachtungen jährlich einen nicht unerheblichen Wirtschaftsfaktor dar

Ein positiver Pendlersaldo von 2.760 bei 8.612 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Stadt Haßfurt auf ( ca. 11.372 zivile Arbeitsplätze im Stadtgebiet vorhanden )

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Haßberge liegt im Berichtsmonat April 2025 bei rd. 3,20 % und liegt damit unter der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit rd. 4,00 %

<b>- Steuerhebesätze</b>	
a) Grundsteuer A	400 %
b) Grundsteuer B	280 %
c) Gewerbesteuer	320 %
<b>- Zentralitätsstufe</b>	Die Stadt Haßfurt fungiert als Mittelzentrum ( Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen )
<b>- Gebietskategorie</b>	ALR-H ( allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf )
<b>- Kaufkraftkennziffer</b>	Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftzahl od. Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Haßberge beträgt <b>96,30</b> Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Stadt/Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100 D.h. die Einwohner des Landkreises Haßberge verfügen im Mittel über eine Kaufkraft von 96,30 % gegenüber der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft
<b>- Umsatzkennziffer</b>	Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100 Liegt der in dieser Stadt/Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt Die Umsatzkennziffer des Landkreises Haßberge beträgt <b>90,90</b> , d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 9,10 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes
<b>- Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten ( Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner ) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigkt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt ( z.B. in eine Stadt oder eine andere Region )

Für den Landkreis Haßberge ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **94,39** (= abfließende Kaufkraft)

### **2.3.6 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )**

<b>- Straßenart</b>	Normale Siedlungs-/Erschließungsstraße (Wohn-Sammelstraße)
<b>- Zufahrtsmöglichkeiten</b>	<p>Das Bewertungsgrundstück in der Dr.-Ambundi-Straße ist über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar ( sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)</p> <p>Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich des Bewertungsgrundstückes 30 km/h ( Zone 30 )</p> <p>Zugang zum Gebäude über Dr.-Ambundi-Straße, Zufahrt zu den KFZ-Abstellplätzen hingegen nur über Goethestraße möglich</p>
<b>- Straßenausbau</b>	<p>Die Straßen im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind voll bzw. insbesondere in der Dr.-Ambundi-Straße rel. aufwändig ausgebaut</p> <p>Beiderseitig der Fahrbahn sind befestigte Gehwege vorhanden (entlang der Südseite der Dr.-Ambundi-Straße durch Grünstreifen mit älterem Laubbaumbesatz von der Fahrbahn getrennt ). In der Goethestraße ist lediglich einseitig der Fahrbahn ein baulich getrennter Gehweg vorhanden</p> <p>Zudem verläuft entlang der Südseite der Dr.-Ambundi-Straße ein baulich nicht getrennter, jedoch markierter Fahrradweg</p> <p>Befestigung Fahrbahnen, Fahrradweg und Stellflächen Bitumen-Schwarzdecke, Befestigung Gehweg ebenfalls Bitumen-Schwarzdecke (Nordseite) bzw. Beton-Rechteckpflaster ( Südseite )</p> <p>Straßenlaternen sind sowohl in der Dr.-Ambundi-Straße als auch in der Goethestraße jeweils einseitig der Fahrbahn (in regelmäßigen Abständen) installiert</p> <p>Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes (inklusive Gehwege, Grünfläche, Fahrradweg, Stellflächen usw.) ca. 22,00 m (Dr.-Ambundi-Straße) bzw. ca. 7,50 m (Goethestraße)</p>
<b>- Öffentliche Stellflächen</b>	<p>Die öffentliche Stellplatzsituation in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstückes kann insgesamt als günstig eingestuft werden</p> <p>Zahlreiche Parkmöglichkeiten sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege (in gekennzeichneten Flächen vorhanden). In der Dr.-Ambundi-Straße ist das Parken beidseitig, in der Goethestraße lediglich einseitig der Fahrbahn möglich</p>

Das gesamte Gebiet (etwa ab dem Abzweig in die Nikolaus-Moltor- bzw. die Degenstraße) ist zudem als eingeschränkte Parkzone ausgewiesen, allerdings ist das Parken in den gekennzeichneten Flächen ohne zeitliche Beschränkung (kostenfrei) möglich

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als rel. hoch eingestuft werden (zu den Feierabendzeiten und an Wochenenden vermutlich noch deutlich höherer Parkdruck)

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz  
- Elektrische Energie  
- Gas  
- Wasser  
- Telefon  
- Fernseh-Erdkabel  
- Breitband-Erdkabel ( z.B. DSL Vodafone GigaZuhause mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload)

### 2.3.7 Erschließungszustand ( innere Erschließung )

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz  
- Elektrische Energie  
- Gas  
- Wasser  
- Telefon  
- Fernseh-Erdkabel

- Zuwegungen innerhalb des Grundstückes

Alle Zuwegungen innerhalb des Grundstückes ausreichend befestigt ( sh. hierzu auch Beschreibung der Außenanlagen )

### 2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

Vieleck ( sh. Katasterplan in der Anlage )

- Straßenfrontlänge

Die Straßenfrontlänge zur Dr.-Ambundi-Straße beträgt rd. 52,00 m bzw. zur Goethestraße rd. 27,00 m

- Grundstücksbreite

Die mittlere Grundstücksbreite ( von Nordwesten nach Südosten) beträgt rd. 54,00 m

- Grundstückstiefe

Die mittlere Grundstückstiefe ( von Nordosten nach Südwesten ) beträgt rd. 35,00 m

- Grundstückstopographie

Leicht nach Süden fallendes Gelände

- Baugrund/ Bodenkasse

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt

Auf Grund der Höhenlage bzw. der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter ( vermutlich der Main ) sind negative Grundwassereinflüsse jedoch nicht zu befürchten

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ( in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt )

*- Altlasten*

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Haßberge wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Haßberge, ist das Flurstück 1803/3 der Gemarkung Haßfurt, im Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem ( ABuDis - Kataster nach BayBodSchG ) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann damit zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- und gewässerverunreinigenden Altlasten

Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

*- Kriegs-Altlasten*

Auch die Stadt Haßfurt wurde zum Ende des zweiten Weltkriegs bzw. am 19.02.1945 und 10.04.1945 Ziel vier US-Amerikanischer Luftangriffe

Betroffen von diesen Luftangriffen waren der Bahnhof und die Schwarze Brücke, Industrieanlagen, Stabs-einrichtungen der NS-Kommendatur und die Untere und Obere Vorstadt

Vermutlich war das Bewertungsgrundstück selbst also nicht von diesen Angriffen betroffen

Insgesamt ist davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Kriegsaltlasten (Blindgänger, Munitionsreste usw.) spätestens nach Kriegsende bzw. mit Erschließung des Gebietes ordnungsgemäß beseitigt wurden

*- Oberflächenbeschaffenheit*

Soweit ersichtlich sind ca. 40 % des Gesamtgrundstückes mittels der aufstehenden Baukörper versiegelt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass anfallendes Oberflächenwasser entweder durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder durch ausreichende Sickerflächen auf eigenem Grund ausreichend abgeführt wird

### **2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation**

*- Baulisten*

Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird

*- Denkmalschutz*

Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern ( als obere Denkmalschutzbehörde ) stellt das Flurstück 1803/3 der Gemarkung Haßfurt kein Einzeldenkmal nach Denkmalliste dar ( auch nicht in Teilbereichen )

*- Ensembleschutz*

Lt. Angabe der Stadt Haßfurt, keine Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz in diesem Bereich von Haßfurt vorhanden

Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung kein schützenswertes Ensemble bzw. keine schützenswerte Bausubstanz

*- Umlegungs-, Flurbe-reinigungs- u. Sanierungsverfahren*

Lt. Aussage der Stadt Haßfurt ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen

Lt. Angabe sind alle zurückliegenden Maßnahmen bereits veranlagt u. abgerechnet

Aus heutiger Sicht bzw. in absehbarer Zeit sind keine derartigen Maßnahmen geplant

*- Beitragssituation*

Lt. Auskunft der Stadt Haßfurt ist für das Bewertungsgrundstück der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch sowie der Kanalbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz und der Beitrags- u. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Haßfurt -nach derzeitiger Akten- u. Rechtslage geleistet

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahmen geplant

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft ohnehin mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

Die Genaue Höhe der bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

### **3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen**

#### **3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten**

##### **- Bauordnungsrecht**

Die Übereinstimmung der Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, sowie der ggf. verbindlichen Bauleitplanung mit dem vor Ort vorgefundenen Objekt, wurde -soweit von außen möglich- stichpunktartig überprüft

Nach Rücksprache mit der Stadt Haßfurt bzw. dem Landratsamt Haßberge u. Einsichtnahme der Bauakte, kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gewährleistet ist

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder der Stadt Haßfurt noch dem Landratsamt Haßberge bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

Für eine Übereinstimmung aller Maße sowie der Richtigkeit der Darstellung in den in der Anlage beigefügten Aufteilungsplänen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden

Die bauliche Anlage wird unter den Genehmigungsnummern 634/2010, 803/12 und 14/15 im Archiv des Landratsamtes Haßberge geführt ( genehmigt mit Bescheiden vom 23.07.2010, 25.04.2013 und 27.10.2015 )

##### **- Stand der Bauleitplanung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB

##### **- Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1

Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“

##### **- Bezeichnung des Bebauungsplanes**

Qualifizierter Bebauungsplan „Östlich der Hofheimer Straße“ Nr. 0967414700003 der Stadt Haßfurt, Urplan vom 14.10.1964

#### **3.2 Entwicklungszustand**

##### **- Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )**

Gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich/rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet u. erschlossen

Ebenso sind alle bisher veranlagten Beiträge ( Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge ) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet

### 3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung</i></li><li>- <i>Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung</i></li><li>- <i>Zulässige Grundflächenzahl ( GRZ )</i></li><li>- <i>Zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ )</i></li></ul> | <p>Lt. Aussage der Stadt Haßfurt bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO</p> <p>Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen</p> <p>Gemäß Abs. 2 sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Wohngebäude</li><li>2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe</li><li>3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ol> <p>Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li><li>3 Anlagen für Verwaltungen</li><li>4 Gartenbaubetriebe</li><li>5 Tankstellen</li></ol> <p>Der Bebauungsplan schreibt hier keine Obergrenze vor. Das Höchstmaß ist jedoch indirekt festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen</p> <p>§ 17 BauNVO nennt eine Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein</p> <p>Eine Überschreitung von 50 %, bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 kann zugelassen werden ( sh. BauNVO § 19 )</p> <p>Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen</p> <p>Der Bebauungsplan schreibt auch hier keine Obergrenze vor. Das Höchstmaß ist jedoch auch hier indirekt festgesetzt durch Baulinien, Baugrenze und der zulässigen Geschossigkeit bzw. festgesetzter Traufhöhen usw.</p> <p>§ 17 der BauNVO nennt eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 1,20</p> |
|---|---|

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind ( sh. BauNVO § 20, Abs. 2 )

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

*- Weitere Festsetzungen*

3- geschossige Bauweise, Traufhöhe maximal 9,00 m Satteldach, Dachneigung 28 – 29° usw.

*- Erforderliche Stellplätze*

Auf dem Grundstück sind acht Garagenstellplätze, vier Carport-Stellplätze sowie neun nicht überdachte KFZ-Abstellplätze bei 21 abgeschlossenen Wohn-Einheiten realisiert

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nr. 20 ist einer der KFZ-Abstellplätze im Freien in Form eines Sondernutzungsrechtes zugeordnet (Sondernutzungsrecht Nr. 14)

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge im Sinne des Art 47 BayBO, der Stellplatzsatzung der Stadt Haßfurt (ein Stellplätze je abgeschlossener Wohneinheit) sowie der Richtlinie des bayerischen Staatsministeriums des Inneren für den Stellplatzbedarf in der Fassung vom 12.02.1978 erfüllt ist (zumindest in Bezug auf das bewertungsgegenständliche Sondereigentum Nr. 20 )

## **4.0 Gebäudebeschreibung**

### **4.1 Allgemeine Angaben**

*- Gebäudeart u. Nutzung*

Voll unterkellertes, viergeschossiges 21-Familienwohnhaus (Laubengang-Eigentumswohnanlage) mit ausgebautem Dachgeschoss

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem eine Reihengaragenanlage mit insgesamt acht Einstellplätzen ( nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach ) sowie ein Carport mit insgesamt vier Einstellplätzen (nicht unterkellert, eingeschossig, Pultdach)

Bewertungsgegenstand ist das **Sondereigentum Nr. 20** (Wohnung) mit **Sondernutzungsrecht Nr. 14** (KFZ-Abstellplatz)

*- Grundrissgestaltung*

Bei dem Sondereigentum Nr. 20 handelt es sich um eine 5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Wohnküche, zwei Bädern, separatem Gäste-WC und zwei Balkonen im ersten und zweiten Dachgeschoss (faktisch im dritten Obergeschoss und Dachgeschoss), links des Treppenturms bzw. des Aufzugsschachtes

Das beschriebene Sondereigentum umfasst zudem einen Abstellraum im Kellergeschoss

Dem Sondereigentum Nr. 20 ist zudem ein nicht überdachter KFZ-Abstellplatz in Form eines Sondernutzungsrechtes zugeordnet ( Sondernutzungsrecht Nr. 14 )

Neben den üblichen Verkehrsflächen, den Technikräumen und einem Hausmeisterkeller, verfügt die Anlage auch über einen Fahrradkeller und einen Wasch- u. Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

- *Geschosshöhen*

Kellergeschoss : ~ 2,70 m  
1. Dachgeschoss : ~ 2,80 m  
2. Dachgeschoss : ~ 3,80 m (ohne Dachschrägen bis OK. First)

*Anmerkung:*

Die Geschosshöhen sind jeweils gemessen von Oberkante RFB des jeweiligen Geschosses bis Oberkante RFB des darüber liegenden Geschosses

(Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )

- *Lichte Raumhöhen*

Kellergeschoss : ~ 2,30 m  
1. Dachgeschoss : ~ 2,40 m  
2. Dachgeschoss : ~ 3,15 m (ohne Dachschrägen bis UK. Firstpfette)

*Anmerkung:*

Die lichten Raumhöhen sind jeweils von Oberkante FFB bis Unterkante Fertigdecke gemessen

(Achtung! Maßentnahme erfolgte aus Planunterlagen, d.h. für eine Übereinstimmung mit der Wirklichkeit kann keine Gewähr übernommen werden )

- *Erweiterungsmöglichkeiten*

Keine sinnvollen Erweiterungsmöglichkeiten erkennbar

- *Deckennutzlasten*

Statische Berechnungen u. Nachweise wurden nicht eingesehen bzw. waren keine derartigen Unterlagen verfügbar

Die Wertermittlung geht davon aus, dass sämtliche Geschossdecken gemäß ihres Nutzungszweckes bemessen sind u. dementsprechend ausreichende Tragfähigkeit ( für Wohnzwecke ) aufweisen

## 4.2 Flächen u. Massen

- *Wohnfläche ( WFL )*

Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 ( WoFlV 2004 ) durch den Planfertiger ermittelt

*WFL demnach:*

**Sondereigentum Nr. 20**

**rd. 138 m<sup>2</sup> (WHG Nr. 20, 1. u. 2. DG links)**

**- Nutzfläche ( NFL )**

Die Berechnung der Nutzfläche wurde in Anlehnung an DIN 277/2005 ( Berechnung der Netto-Grundfläche ) ermittelt

Bei diesen Flächen handelt es sich um Flächen, die nicht zu den Wohnflächen im Sinne der Wohnflächenverordnung 2004 zählen

NFL demnach:

**Sondereigentum Nr. 20**  
**Sondernutzungsrecht Nr. 14**

**rd. 7 m<sup>2</sup> ( Kellerraum Nr. 20 )**  
**rd. 14 m<sup>2</sup> ( KFZ-Stellplatz Nr. 14 )**

## **5.0 Baubeschreibung**

### **5.1 Bauweise**

**- Allgemein**

Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

### **5.2 Baujahre**

**- Grundsubstanz**

ca. 2013

**- Sanierung/Modernisierung**

Im Rahmen der Instandhaltung

### **5.3 Bautechnische Beschreibung**

#### **Vorbemerkung**

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 23.05.2025

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

Des Weiteren sind Aussagen über verdeckte u. nicht sichtbare Bauteile ( Fundamente, nicht sichtbare Konstruktionen u.ä. ) nur bedingt möglich, bzw. beruhen diese auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im entsprechenden Baujahr

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen, sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen konnte aus vor genannten Gründen nicht überprüft werden. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht automatisch angenommen werden, wird jedoch unterstellt

Eventuell vorhandene Baumängel u. Bauschäden wurden ( soweit offensichtlich, von außen u. ohne Bauteileröffnung erkennbar ) aufgenommen u. können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden

### **5.4 Bauausführung u. Ausstattung**

**- Fundamente/Gründung**

Nicht feststellbar, vermutlich Beton-/Stahlbeton-Einzel- und Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Kellersohlplatte

<b>- Außenwände</b>	Kellergeschoß vermutlich Stahlbeton-Massivwände (vermutlich weiße bzw. schwarze Wanne), sonstige Umfassungswände vermutlich Mauerwerk ( eventuell HLZ, KSL o.ä. )
<b>- Innenwände</b>	Nicht feststellbar, Kellergeschoß vermutlich z.T. Stahlbeton-Massivwände, z.T. KSL-Mauerwerk, Kellerabteile verzinkte Stahlprofile mit offener Holzverkleidung (Lattenverschlüsse), innerhalb der Wohneinheit vermutlich z.T. Mauerwerk, z.T. Gipskarton-Metallständerwände
<b>- Decken</b>	
Konstruktion	Nicht feststellbar, vermutlich schlaff bewehrte Stahlbeton-Massivdecken (vermutlich Filigrandecken mit Überbeton)
Aufbau	Nicht feststellbar, vermutlich schwimmender Zement- bzw. Anhydrit-Estrich
Untersichten	Nicht feststellbar, Kellergeschoß vermutlich sichtbare Betonflächen, innerhalb der Wohneinheit ansonsten vermutlich Putzflächen mit hellem Farbanstrich
<b>- Dach</b>	
Konstruktion	Nadelholz-Dachstuhl ( vermutlich Pfettendachstuhl)
Wärmedämmung	Nicht feststellbar, vermutlich Mineralwolle zwischen Sparren
Eindeckung	Soweit erkennbar, Beton-Dachsteine
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech bzw. Titanzinkblech
Sonstiges	Schneefangeinrichtungen (insbesondere im Bereich der Balkone)
<b>- Treppen</b>	
KG - DG	Stahlbeton-Massivtreppe mit Fliesenbelag und Edelstahl-Handlauf
1. DG bis 2. DG	Interne Treppe innerhalb des Sondereigentums Stahl-Spindeltreppe mit Massivholz-Trittstufen, Kunststoff-Staketen-Brüstung mit Stahlseil-Füllung und Holz-Handlauf
<b>- Wandbehandlung</b>	
außen	Mineralische Putzflächen mit Farbanstrich bzw. abgetönter Edelputzschicht auf Polystyrol-Wärmedämm-Verbundsystem (Treppenhausturm farbig abgesetzt)
innen	Kellergeschoß z.T. sichtbare Betonflächen, z.T. großformatiges Mauerwerk mit hellem Farbanstrich, z.T. Stahl-/Lattenverschlüsse, Laubengänge Putzflächen, innerhalb der Wohneinheit vermutlich Putzflächen sowie Tapeten mit hellem Farbanstrich, stellenweise wohl Naturstein-Riemenverkleidung, Nassräume keramische Fliesen
<b>- Fenster</b>	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Einhebel-Dreh-/kippbeschlägen (z.T. bodentief), z.T. Kunststoff-Isolierglas-Dachliegefénster (Schwingflügel)

<b>- Sonnenschutz</b>	Mechanische Kunststoff-Rollläden
<b>- Türen</b>	
Eingangstüren	Hauseingangstür Leichtmetall mit Glasausschnitt und Edelstahl-Stangengriff, Eingangstüren vor dem Sondereigentum Kunststoff-Füllungstüren mit Lichtausschnitten
Innentüren	Kellergeschoss -soweit erforderlich- Stahlblech-FH-Türen, ansonsten Lattentüren, innerhalb des Sonder-eigentums vermutlich hell lackierte bzw. lackierte Holztürblätter mit Futter und Zierbekleidung
<b>- Fußböden</b>	Kellergeschoss Betonboden, Treppenhaus Fliesenbeläge, Laubengänge Beton-Platten, innerhalb des Sondereigentums vermutlich z.T. keramische Fliesen, z.T. Laminat bzw. Vinyl, z.T. Teppichware u.ä.
<b>- Heizung</b>	
Zentrale	Nicht feststellbar, vermutlich Gas-Brennwerttherme (Baujahr vermutlich 2013)
Warmwasserbereitung	Nicht feststellbar, vermutlich zentral über Heizzentrale
Heizkörper	Stahlblech-Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Brennstoffbevorratung	Entfällt
<b>- Installation</b>	
Frischwasser	Nicht feststellbar, vermutlich Edelstahl- oder Mehrschicht-Verbundrohr (Zustand nicht beurteilbar)
Heizleitungen	Nicht feststellbar, vermutlich wie vor
Abwasser	Nicht feststellbar, vermutlich Hochtemperaturrohre (Zustand nicht beurteilbar)
<b>- Sanitär</b>	
Sondereigentum Nr. 20	Bad 1. DG ( 1 x bodengleiche Dusche, 1 x Waschtisch, 1 x WC, 1 x Waschmaschinenanschluss ) teilw. raumhoch gefliest, Küche ( Spülen- und Spülmaschinenanschluss), Bad 2. DG ( 1 x bodengleiche Dusche, 1 x Doppelwaschtisch, 1 x WC ) teilw. raumhoch gefliest
<b>- Elektro</b>	
	Nicht feststellbar, vermutlich funktionsfähige E-Installation, den einschlägigen EVU- u. VDE-Richtlinien entsprechend
	Installation vermutlich unter Putz, mit Schutzkontakte und Fehlerstromabsicherung
	Stromauslässe und Brennstellen vermutlich in ausreichender Anzahl vorhanden
<b>- Besondere Bauteile</b>	Personenaufzug
<b>- Wärmeschutz</b>	Insgesamt nicht feststellbar, vermutlich jedoch mindestens der EnEV 2009 ( Energieeinsparungsverordnung 2009 ) entsprechend

Insgesamt guter energetischer Gesamtzustand  
( Außenwände mit Vollwärmeschutz versehen usw. )

Nachrüstverpflichtungen im Sinne des § 10 EnEV  
von außen nicht erkennbar

Lt. vorliegendem Energieausweis für Wohngebäude  
gemäß §§ 16 ff EnEV, vom 04.08.2020 aus dem Be-  
sitz der Hausverwaltung ( Aussteller „ista Deutsch-  
land GmbH“ ) beträgt der Energieverbrauchskenn-  
wert 73 kWh/(m<sup>2</sup>a), was im Wesentlichen der Ener-  
gieeffizienzklasse „B“ entspricht

**- Schallschutz**

Von außen keine besonderen Schallschutzmaß-  
nahmen erkennbar, vermutlich jedoch Trittschalldäm-  
mung unter Estrich vorhanden

Trennwand zur Nachbarwohnung vermutlich lediglich  
einschalig ohne akustische Trennlage

Im Übrigen vermutlich zumindest DIN 4109 ( Schall-  
schutz im Hochbau ) der damals gültigen Fassung  
entsprechend

**- Brandschutz**

Von außen keine besonderen Brandschutzmaß-  
nahmen erkennbar

Vermutlich jedoch mindestens DIN 4102 (Brand-  
schutz im Hochbau) der damals gültigen Fassung  
entsprechend

Zu den seit 01.01.2018 erforderlichen Brand- bzw.  
Rauchmelder sind keine Aussagen möglich

**- Nebengebäude**

Nicht Gegenstand der Wertermittlung

**- Außenanlagen**

Hauszugang, Tonnenstellplätze und Hoffläche grau-  
es Beton-Verbundsteinpflaster (H-Pflaster), Stütz-  
wände im Bereich der Stellplätze und Carport  
Sichtbeton-L-Steine, Einfriedung Südgrenze Masch-  
endrahtzaun an Rundrohrstützen, Einfriedung Ton-  
nenstellplatz Stahl-Gitterzaun mit Kunststoff-Füllung,  
ansonsten Thuja-Hecken, Gemeinschafts-Grünfläch-  
en ansonsten Rasen

**- Belichtung u. Belüftung**

Wohnung Nr. 20 südwest-, südost- u. nordostbe-  
lichtet, d.h. keine wesentlich störenden Einflüsse  
erkennbar

**- Architektonische  
Baugestaltung**

Baukörper ohne architektonische Besonderheiten,  
Bauausführung mit z.T. reparaturanfälliger Detailaus-  
bildung (insbesondere Dach)

**6.0 Bautechnische Bewertung**

**6.1 Baumängel u. Bauschäden**

**- Definition**

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur  
den Begriff des Baumangels

Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung ( z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung ) bezeichnet werden

<b>- Vorhandene Baumängel u. Bauschäden</b>	Fassade z.T. mit leichter Veralgung und minimalem Pilzbefall, ansonsten von außen keine wesentlichen Mängel u. Schäden erkennbar
<b>- Tierischer Schädlingsbefall</b>	Ein konkreter Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall ( z.B. durch Anobienlarven o.ä. ) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
<b>- Pflanzlicher Schädlingsbefall</b>	Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall ( z.B. durch Schwämme o.ä. ) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
<b>- Gesundheitsgefährdende Baustoffe</b>	Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe ( z.B. Asbest, Blei, PAK, Formaldehyd o.ä. ) hat sich beim Ortstermin bzw. von außen nicht ergeben
<b>- Bauunterhalt</b>	Insgesamt durchaus gepflegt wirkende Gesamtanlage, Zustand des Sondereigentums Nr. 20 jedoch nicht beurteilbar

## **6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung**

Bei dem Sondereigentum Nr. 20 handelt es sich um eine 5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Wohnküche, zwei Bädern, separatem Gäste-WC und zwei Balkonen im ersten und zweiten Dachgeschoss (faktisch im dritten Obergeschoss und Dachgeschoss), links des Treppenturms bzw. des Aufzugsschachtes, innerhalb eines voll unterkellerten, viergeschossigen 21-Familienwohnhauses (Laubengang-Eigentumswohnanlage) mit ausgebautem Dachgeschoss

Das Sondereigentum Nr. 20 umfasst zudem einen Abstellraum im Kellergeschoss. Ebenso ist dem Sondereigentum Nr. 20 ein nicht überdachter KFZ-Abstellplatz (lt. Grundbuch Carport, in der Realität jedoch lediglich Außenstellplatz) in Form eines Sondernutzungsrechtes zugeordnet ( Sondernutzungsrecht Nr. 14 )

Neben den üblichen Verkehrsflächen, den Technikräumen und einem Hausmeisterkeller, verfügt die Anlage auch über einen Fahrradkeller und einen Wasch- u. Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, sind explizite Aussagen zum Innenzustand sowie zur Ausstattung und Haustechnik nicht möglich bzw. beruhen die getätigten Aussagen z.T. auf einem Gutachten aus einem früheren Verfahren. Insgesamt jedoch durchaus gepflegt wirkende Anlage

Wohnlage ebenfalls nicht unangenehm, jedoch rel. stark städtisch wirkend, mit überwiegender Mehrfamilienwohnhausbebauung. Vom Sondereigentum Nr. 20 aus vermutlich angenehme Fernsicht über die Stadt Haßfurt und auf die Höhenzüge des Steigerwalds

Die Entfernung zum Geschäftszentrum von Haßfurt -z.B. das Gebiet um die Hauptstraße, den Marktplatz, die Brückengasse usw.- beträgt zwischen 1.500 und 2.000 Metern

Aussagen zu einem bestehenden Mietverhältnis sind nicht möglich, Sondereigentum Nr. 20 jedoch augenscheinlich vermietet

## **7.0 Wertermittlung**

### **7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **7.1.1 Vorüberlegungen**

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gegebenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäuden ( sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage, 2002, Seite 914, Abb. 3 )

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheitert dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte

In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden. Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode ( arithmetisches Mittel ) aus Sach- u. Ertragswert

#### **7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens ( § 15 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. eventuell bei standardisierten Wohngebäuden ( z.B. Reihenhäusern ) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

#### **7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens ( § 17 - 20 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

#### **7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ( § 21 - 23 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne dass wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen ( Eigennutz vorrangig )

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren ( § 17 – 20 ImmoWertV ) rechnerisch zu überprüfen

### **7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall**

Wie bereits beschrieben, ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der Umstände im Einzelfalle ( sh. Punkt 7.1.1 ) zu wählen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit zugehörigem Keller-Abstellraum ( Sondereigentum Nr. 20 ) und einen KFZ-Abstellplatz im Freien ( Sondernutzungsrecht Nr. 14 )

Derartige Objekte werden in der Mehrzahl der Verkaufsfälle nicht aus dem Gesichtspunkt von Substanzwerten gehandelt, bzw. steht bei Erwerb/Kauf die mögliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund. Derartige Immobilien stellen heute praktisch reine Renditeobjekte dar

Grundsätzlich ist der Wert einer derartigen Immobilie vorrangig aus Preisvergleichen abzuleiten. Geeignete, zeitnahe Vergleichskaufpreise -in ausreichender Anzahl- sind jedoch nicht verfügbar bzw. sind die beim Gutachterausschuss verfügbaren Vergleichspreise statistisch unbereinigt u. damit ungeeignet

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht lediglich die Möglichkeit den Wert der Sonder-eigentumseinheit Nr. 20 mit Sondernutzungsrecht Nr. 14 aus marktkonformen Daten, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens nach den §§ 17 - 20 ImmoWertV abzuleiten

### **7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl**

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- u. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen ( prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann )

## **7.2 Bodenwertermittlung**

### **7.2.1 Grundlage**

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15, Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“. Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

### **7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes**

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Haßberge beim Landratsamt Haßberge Schweinfurt ( Stand 01.01.2024 ) nennt für die Bodenrichtwertnummer 241 ( betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes ) einen erschließungs- und kostenerstattungsbetragsfreien Bodenrichtwert von 185.- €/m<sup>2</sup> für baureifes Land bzw. für Wohnbauflächen

Bei dem genannten Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Verkaufspreis, wobei die Anzahl der zu verzeichnenden Verkaufsfälle in den vergangenen Jahren -derartiger oder ähnlicher Grundstücke- eher gering war bzw. haben vergleichbare Verkäufe nicht stattgefunden. Ebenso ist der Richtwert nicht nach Grundstücksgröße, GFZ, GRZ u. BMZ bereinigt

Dennoch sind andere Quellen ( für unmittelbar vergleichbare Objekte/Grundstücke ) nicht verfügbar, d.h. eine Orientierung an diesen Werten erscheint erforderlich bzw. sinnvoll

Nach persönlicher Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss des Landkreises Haßberge beim Landratsamt Haßberge ( vertreten durch Herrn Duscha ) ist der oben genannte Richtwert ohne Zu- oder Abschläge anwendbar ( typisches Vergleichsgrundstück innerhalb der Richtwertzone )

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert ausdrücklich inkludiert

Eine weitergehende Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden ( Wertsteigerung in der Zwischenzeit ohnehin nicht eingetreten )

### **7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung**

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Haßberge beim Landratsamt Haßberge ( für die Gemarkung Haßfurt/ Bodenrichtwertnummer 241 ) mit 185.- €/m<sup>2</sup> ( ebf. ) ohne Zu- oder Abschläge anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung sowie die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert ausdrücklich inkludiert

#### **Bodenwert Fl. Nr. 1803/3 ( zum 23.05.2025 ) demnach:**

Bodenwert lt. zonaler Bodenrichtwertkarte : 185.- €/m<sup>2</sup> ( ebf.\* )  
x

Grundstücksgröße lt. Grundbuch : 1 849 m<sup>2</sup>  
=

**Gesamtbodenwert ( ebf. ) : 342 065.- €**

---

**Daraus 86,19/1.000 Miteigentumsanteil SE Nr. 20 : 29 483.- €**

### **7.2.4 Ergebnis Bodenwert**

<b>Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 20 ( zum 23.05.2025 ):</b>	<b>29 483.- ( ebf.* )</b>
--	---------------------------

\*) ebf : erschließungsbeitragsfrei  
ebp : erschließungsbeitragspflichtig

## 7.3 Ertragswert

### 7.3.1 Vorbemerkungen

Die wesentlichen Bestandteile des Ertragswertverfahrens sind der Rohertrag, bzw. der Reinertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Liegenschaftszinssatz, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, der Bodenwert sowie eventuell vorhandene, wertbeeinflussende Faktoren

### 7.3.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

Generell ist der Bodenwert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Größe, die nur bei kurzer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit der gebotenen Genauigkeit eingeführt werden muss

Dies ist darin begründet, dass der Bodenwert ohnehin nur in diskontierter Höhe in den Ertragswert eingeht. D.h. bei einer rechnerischen Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren sind Fehler in der Bodenwertermittlung praktisch unerheblich bzw. bei einer Restnutzungsdauer zwischen 30 u. 50 Jahren nur von geringer Bedeutung

Prinzipiell wäre bei einer gegen unendlich gehenden Restnutzungsdauer das vereinfachte Ertragswertverfahren ( Reinertrag x Barwertfaktor + abgezinster Bodenwert = Ertragswert ) anwendbar

Eventuell selbständige nutzbare Teilflächen müssen gesondert ( ohne Kapitalisierung ) betrachtet werden ( im vorliegenden Bewertungsfalle sind derartige Flächen jedoch nicht vorhanden )

Ergebnis Bodenwert(-anteil) sh. Seite 31 Pkt. 7.2.4

**Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 20 ( zum 23.05.2025 ):**

**29 483.- ( ebf.\* )**

### 7.3.3 Ermittlung der vermieterbaren Flächen

Grundlage für die Ermittlung der vermieterbaren Flächen ( Sondereigentum Nr. 20 ) ist die in der Anlage beigefügte Zusammenstellung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung 2004 ( WoFIV 2004 )

Ebenso stellt der KFZ-Abstellplatz im Freien ( Sondernutzungsrecht 14 ) eine vermieterbare Flächen dar, der jedoch nicht nach seiner tatsächlichen Fläche, sondern -wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich- zum Stückpreis gewertet wird

### 7.3.4 Mietertrag/Jahresrohertrag des Grundstückes

Allgemein gesprochen, handelt es sich um die nachhaltig erzielbaren bzw. ortsüblich vergleichbaren Mieterträge, bezogen auf einen Quadratmeter, multipliziert mit der vermieterbaren Fläche, bezogen auf ein Jahr ( ordnungsgemäße Bewirtschaftung u. zulässige Nutzung unterstellt )

Zusätzliche Einnahmen aus dem Grundstück ( z.B. Stellplätze, Untervermietungen usw. ) sind ebenfalls zu berücksichtigen

Das Sondereigentum Nr. 20 scheint vermietet zu sein, Aussagen zum Mietverhältnis sind jedoch nicht möglich

Lt. Angabe der Hausverwaltung beträgt die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Sondereigentum Nr. 20 derzeit 345.- €

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt bzw. wurde diese vom Verwalter nicht mitgeteilt

Inwieweit der Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 20 Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft hat, ist nicht bekannt

Ob derzeit Maßnahmen an der Immobilie geplant sind, die nicht über die Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind bzw. die eine Sonderumlage erfordern ist unbekannt

Der Ansatz für die zugrunde zu legenden Mieterträge ist die Netto-Kaltmiete in Anlehnung an vergleichbare Mieterräge bzw. langjährige Erfahrungssätze sowie eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich die Mietansätze der umliegenden Städte und Gemeinden für angemessen (u.a. angelehnt an den -nicht qualifizierten- Mietspiegel der Stadt Schweinfurt -Stand 01.02.2025- da Mietniveau in Haßfurt dem in Schweinfurt gleicht bzw. ähnelt)

Dort werden durchschnittliche Vergleichsmieten bei einem Baujahr zwischen 2010 u. 2013 bei einer Wohnunggröße von über 80 Quadratmeter Wohnfläche u. sehr guter Ausstattung, mit WC, Bad/Dusche und Zentralheizung von 7,93 bis 8,62 €/m<sup>2</sup> genannt

Im vorliegenden Bewertungsfalle halte ich eine Orientierung am oberen Wertniveau für angemessen. Quadratmetermiete demnach: ~ 8,60 €/m<sup>2</sup>

Für den Keller-Abstellraum im Kellergeschoss sind keine expliziten Mieten erzielbar

Für den KFZ-Abstellplatz im Freien sind pauschal 20.- € je Monat nachhaltig erzielbar bzw. ortsüblich

### **7.3.5 Berechnung/Zusammenstellung des Jahresrohertrages**

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete		
		je m <sup>2</sup> ( € )	monatlich ( € )	jährlich ( € )
Wohnung Nr. 20, 1. u. 2. DG KFZ-Stellplatz Nr. 14	138 m <sup>2</sup> -----	8,60 pauschal	1 186,80 20,00	14 241,60 240,00
<b>Summe ( Rohertrag )</b> <b>Rohertrag gerundet</b>			<b>1 206,80</b>	<b>14 481,60</b> <b>14 482,00</b>

### **7.3.6 Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 Abs. 2 ImmoWertV**

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes od. der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Sie umfassen im Einzelnen:

#### - Abschreibung

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung fallende Anteil der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen u. Einrichtungen. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen ( bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung im Ertragsvervielfältiger bzw. Rentenbarwertfaktor enthalten )

#### - Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte u. Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses u. der Geschäftsführung

#### - Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Nutzung, Alterung u. Witterungseinwirkung entstehenden baulichen od. sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen

Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum geschaffen wird

#### - Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten u. Pachten, Vergütungen u. Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung

### **7.3.7 Auswahl der Bewirtschaftungskosten**

#### Auswahl der Abschreibung:

Da die Abschreibung indirekt im Ertragsvervielfältiger enthalten ist, wird diese bei den Bewirtschaftungskosten nicht gesondert berücksichtigt

#### Auswahl der Verwaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Verwaltungskosten zwischen 3 – 10 % des Rohertrages. Auf Seite 1.628 Abb. 9 ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit ein Betrag von 3 % des Rohertrages genannt

Die II. Berechnungsverordnung ( § 26 Abs. 2 ) nennt einen Betrag von höchstens 429.- € je Wohneinheit und Jahr sowie höchsten 47.- € je Garage bzw. Stellplatz u. Jahr

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **3,29 %**

**Gewählte Verwaltungskosten SE Nr. 20:**

**3 % des Rohertrages**

#### Auswahl der Instandhaltungskosten:

Nach Kleiber/Simon/Weyers ( Auflage 2002 ) Seite 1.622 betragen die Instandhaltungskosten 7 – 25 % des Rohertrages, Seite 1.638, Abb. 13 beschreibt einen prozentualen Ansatz in Abhängigkeit der Gebäudenutzung, der Ortsgröße u. der Bezugsfertigkeit von 15 % des Jahresrohertrages

Die II. Berechnungsverordnung § 28 Abs. 2 nennt einen Betrag von höchstens 11,07 € je Quadratmeter Wohnfläche u. Jahr, für Wohnungen deren erste Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mehr als 32 Jahre zurückliegt, abzüglich eines Betrages von 1,64 € je Quadratmeter, wenn der Mieter die Kosten der kleineren Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 II. BV. trägt, zuzüglich eines Betrages vom 1,56 € je Quadratmeter wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist

Gemäß Abs. 5 darf für Garagen oder ähnliche Abstellplätze höchstens 106,01 € ( inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen ) jährlich angesetzt werden

Das entspricht einem Prozentsatz von höchstens **11,20 %**

**Gewählte Instandhaltungskosten SE Nr. 20:**

**13 % des Rohertrages**

#### Auswahl des Mietausfallwagnisses:

Die Fachliteratur ( Kleiber/Simon/Weyers, Seite 1.642 Rd.-Nr. 117 ) nennt Sätze für Mietwohn- u. gemischt genutzten Grundstücken von 2 % des Jahresrohertrages. Diesen Prozentsatz bestätigt auch der § 29 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung

Diese Prozentsätze sind jedoch kritisch zu würdigen. Bei einer Rücklage von 2 % des Jahresrohertrages werden im vorliegenden Bewertungsfall lediglich ca. 290.- € jährlich gespart

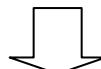
Bei einer durchschnittlichen Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung ergeben sich jedoch Beträge weit jenseits von 2 Prozent

Geht man davon aus, dass innerhalb von zehn Jahren lediglich ein Mieterwechsel stattfindet, der eine Leerstandzeit von 3 Monaten bis zur Neuvermietung zur Folge hat, sind diese Beträge auch bei einer guten Verzinsung bereits mehr als aufgebraucht

Um den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung zu tragen, wähle ich einen um ein Prozent höheren Betrag. Im Übrigen müssen die in der II. Berechnungsverordnung genannten Prozentsätze nicht zwingend für den frei finanzierten Wohnungsbau angewendet werden

**Gewähltes Mietausfallwagnis SE Nr. 20:**

**3 % des Rohertrages**



**Gesamt-BWK SE Nr. 20:**

**( 3 % + 13 % + 3 % ) = 19 %**

### **7.3.8 Jahresreinertrag des Grundstückes gemäß § 18 Abs. 1 ImmoWertV**

Hierbei handelt es sich lediglich um den Jahresrohertrag im Sinne des § 18 ImmoWertV, vermindert um die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 19 ImmoWertV

### **7.3.9 Bodenwertverzinsungsbetrag gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Grundstück eine ganz normale Kapitalanlage darstellt, entsprechen die Mieterträge einer Verzinsung zu einem bestimmten Prozentsatz

Der Liegenschaftszinssatz ist kein realer Zinssatz, vielmehr ergibt er sich rein rechnerisch aus der tatsächlichen Miete im Verhältnis zum Wert des Grundstückes

#### **Auswahl des Liegenschaftszinssatzes**

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Werte zurückzugreifen. Allerdings wurden von dort keine entsprechenden Werte ermittelt. Es ist deshalb erforderlich auf entsprechende Durchschnittswerte für vergleichbar genutzte Grundstücke zurückzugreifen

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 976, Rd.-Nr. 22 werden verschiedene Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit von Grundstücksart u. der strukturellen Abhängigkeit genannt

Für Eigentumswohnungen außerhalb des ländlich geprägten Bereiches wird dort ein Zinssatz von 3,50 % vorgeschlagen

Wegen der aktuell noch rel. hohen Nachfrage nach derartigen Renditeimmobilien sowie des noch rel. niedrigen Kapitalmarktzinses halte ich eine Reduktion um 1,00 % für angekommen

**Gewählter Liegenschaftszinssatz demnach**

**: 2,50 %**

### 7.3.10 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Rein rechnerisch ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aus der Differenz der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer u. des Gebäudealters

Gemäß Kleiber/Simon/Weyers ( 4. Auflage 2002 ) Seite 1.759, Abb. 5 beträgt die durchschnittliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für derartige Gebäude ( frei finanziertes Mietwohngebäude ) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ( im vorliegenden Bewertungsfall gewährleistet ) 60 – 80 Jahre ( je nach Qualität der Ausführung u. Intensität der Nutzung )

Ich halte eine Orientierung am mittleren Wertniveau -also 70 Jahre- für angemessen  
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich demnach wie folgt:

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ( 70 Jahre ) - Gebäudealter ( 12 Jahre ) = wirtschaftliche Restnutzungsdauer ( 58 Jahre )

<b>Gewählte wirtschaftliche RND demnach:</b>	<b>58 Jahre</b>
--	-----------------

### 7.3.11 Barwert des Jahresreinertrages

Der Barwert des Jahresreinertrages ergibt sich rechnerisch aus der Subtraktion des Jahresreinertrages um den Bodenwertverzinsungsbetrag

### 7.3.12 Rentenbarwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV

Der Rentenbarwertfaktor ist abhängig von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes u. des Liegenschaftszinssatzes. Dieser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV ( zu § 20 ) tabelliert u. wird von dort ungeprüft übernommen

<b>Vervielfältiger bei 58 J. RND u. 2,50 % Liegenschaftszinssatz</b>	<b>: 30,45</b>
--	----------------

### 7.3.13 Baumängel u. Bauschäden

Sollten bei den Gebäulichkeiten Mängel u. Schäden vorhanden sein, die nicht in einem eventuell niedrigeren Mietpreis bzw. in einer verkürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, bzw. die den bestimmungsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen, müssen diese gesondert, nach den gewöhnlichen Herstellungskosten vom Gebäudeertragswert in Abzug gebracht werden

Nach üblicher Verkehrsauffassung wird entsprechend des Alters und der Art der Bauteile niemand von einer mangel- bzw. schadensfreien Situation ausgehen. Im vorliegenden Bewertungsfalle ist ein entsprechender Abzug nur für derartige Mängel- u. Schäden vorzunehmen, die von einem fiktiven Käufer als vom normalen Zustand negativ abweichend angesehen werden und für den Allgemeinzustand des Gebäudes nicht akzeptiert werden

Wie bereits beschrieben, sind keine gravierenden Mängel und Schäden erkennbar bzw. sind diese ggf. in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert, lediglich für den anzunehmenden Reparaturstau -u.a. wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung- halte ich eine pauschalen Abschlag von 15.000.- € für erforderlich

<b>Baumängel- u. Bauschäden</b>	<b>15 000.-</b>
---------------------------------	-----------------

## 7.4 Ertragswert

### 7.4.1 Ertragswertberechnung: Sondereigentum Nr. 20 mit Sondernutzungsrecht Nr. 14

<b>Mietertrag/Jahresrohertrag</b>	sh. Pkt. 7.3.5 ( Seite 33 )	€	14 482.-
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			
( 19 % aus 14 482.- )	sh. Pkt. 7.3.7 ( Seite 35 )	€	- 2 752.-
=			
<b>Jahresreinertrag</b>	sh. Pkt. 7.3.8 ( Seite 35 )	€	= 11 730.-
<b>Verz. des Bodenwertanteils</b>			
( 2,50 % aus 29 483.- )	sh. Pkt. 7.2.4 u. 7.3.9	€	- 737.-
=			
<b>Barwert des Jahresreinertrages</b>	sh. Pkt. 7.3.11 ( Seite 36 )	€	= 10 993.-
x			
<b>Rentenbarwertfaktor</b>	sh. Pkt. 7.3.12 ( Seite 36 )	x	30,45
=			
<b>Gebäudeertragswert</b>		€	= 334 737.-
<b>Mängel u. Schäden</b>	sh. Pkt. 7.3.13 ( Seite 36 )	€	- 15 000.-
+			
<b>Bodenwertanteil</b>			
( Sondereigentum Nr. 20 )	sh. Pkt. 7.2.4 ( Seite 31 )	€	+ 29 483.-
=			
<b>Rechnerischer Ertragswert</b>		€	= 349 220.-
( Sondereigentum Nr. 20 )			
=			
<b>Ertragswert Sondereigentum Nr. 20 gerundet</b>		€	<b>349 000.-</b>

<i>Das entspricht einem Wert je m<sup>2</sup> Wohnfläche von: ( 349 000.- : 138 m<sup>2</sup> )</i>	2 529.-
<i>Das entspricht einem Rohertragsvervielfältiger von ( 349 000.- : 14 482.- )</i>	24,10

## 8.0 Verkehrswert

### 8.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

**Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind**

### 8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Rechnerischer Ertragswert SE Nr. 20 ( sh. Seite 37 Pkt. 7.4.1 )</b>	: 349 000.-
--	-------------

### 8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 37 unter Punkt 7.4.1 durchgeführte Ertragswertverfahren stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf Seite 30 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Auf die vergleichende Heranziehung eines weiteren normierten Wertermittlungsverfahrens ( z.B. dem Vergleichswertverfahren ) wurde wegen unzureichender Vergleichspreise bzw. unzureichender Berechnungsparameter verzichtet

### 8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle stellt der rechnerische Ertragswert auch gleichzeitig den Verkehrswert dar, d.h. eine weitergehende Anpassung an den Markt ist nicht erforderlich (alle Marktkomponenten sind in den angewendeten Berechnungsparametern impliziert)

### 8.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 23.05.2025 ), ermittle ich:*

**einen Verkehrswert von: Haßfurt, Fl. Nr. 1803/3 (Sonder-eigentum Nr. 20 mit Sondernutzungsrecht Nr. 14) : 349 000.- Euro**

*in Worten: dreihundertneunundvierzigtausend Euro*

*Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis*

Üchtelhausen/Zell, 30.05.2025



Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger ( DIA ) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,  
Mieten u. Pachten

## 9.0 Anlagen

### 9.1 Wohnflächenzusammenstellung ( nach Wohnflächenverordnung WoFlV 2004 )

Einheit: Sondereigentum Nr. 20 (Wohnung 1. u. 2. Dachgeschoss)

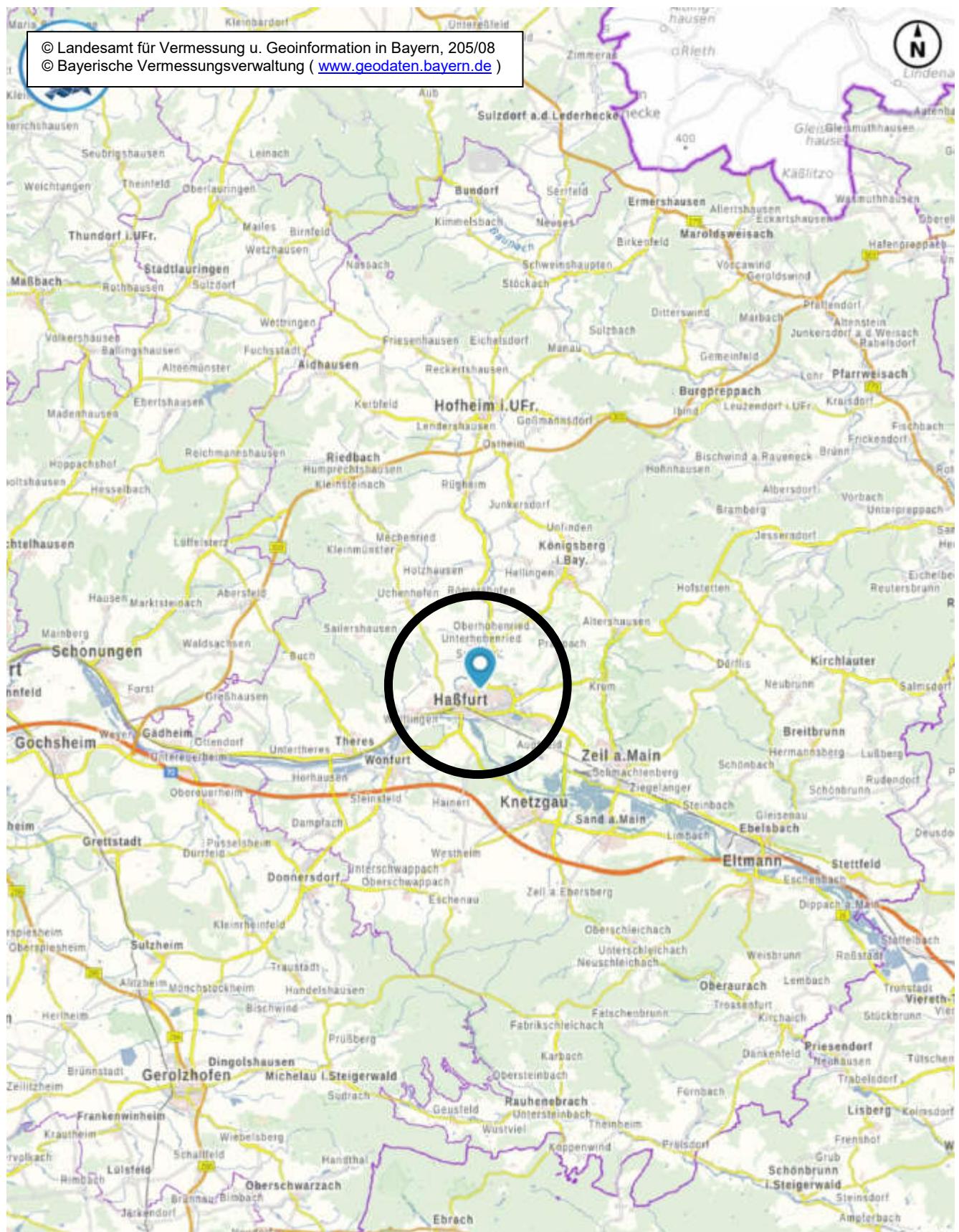
Bezeichnung der Wohnung ( Geschoss, Lage, Hs.-Nr. Raumbezeichnung )	Grundfläche nach § 3 WoFlV ( Raumgröße ohne Abzugsflächen )			Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 - 4 und § 4 WoFlV			Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche m <sup>2</sup>
	m	x	m	m	x	m	
<b>1. Dachgeschoss:</b> Windfang Diele Wohnzimmer Essplatz/Küche Bad Kinderzimmer 1 Schlafzimmer Balkon	7,90	x	½				2,08 6,87 22,95 9,97 7,74 13,70 11,06 3,95
<b>2. Dachgeschoss:</b> Atelier Raum Gäste-WC Balkon	5,71	x	½				42,56 13,29 4,99 2,86
<b>Grundflächensumme bei Fertigmaß</b> <b>Grundflächensumme bei Rohbaumaß</b> ( abzüglich 3 v. Hundert für Putz )							<b>142,02</b> 4,26
<b>Anrechenbare Wohnfläche</b> <b>Wohnfläche gerundet</b>							<b>137,76</b> <b>138,00</b>

### 9.2 Berechnung der Netto-Grundfläche ( nach DIN 277/2005 )

Gebäude: Sondereigentum Nr. 20 ( Kellerraum )							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Keller Nr. 20	3,50	x	2,00			6,68	
	- 1,35	x	0,24				
<b>Summe</b>					<b>6,68</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>							<b>6,68 m<sup>2</sup>/rd. 7,00 m<sup>2</sup></b>

Gebäude: Sondernutzungsrecht Nr. 14 ( KFZ-Abstellplatz )							
Raumbezeichnung	m	x	m	Nutzfläche		VF m <sup>2</sup>	TF m <sup>2</sup>
				HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>		
Stellplatz Nr. 14	5,50	x	2,50			13,75	
<b>Summe</b>					<b>13,75</b>		
<b>Netto-Grundfläche ( HNF + NNF + VF + TF )</b>							<b>13,75 m<sup>2</sup>/rd. 14,00 m<sup>2</sup></b>

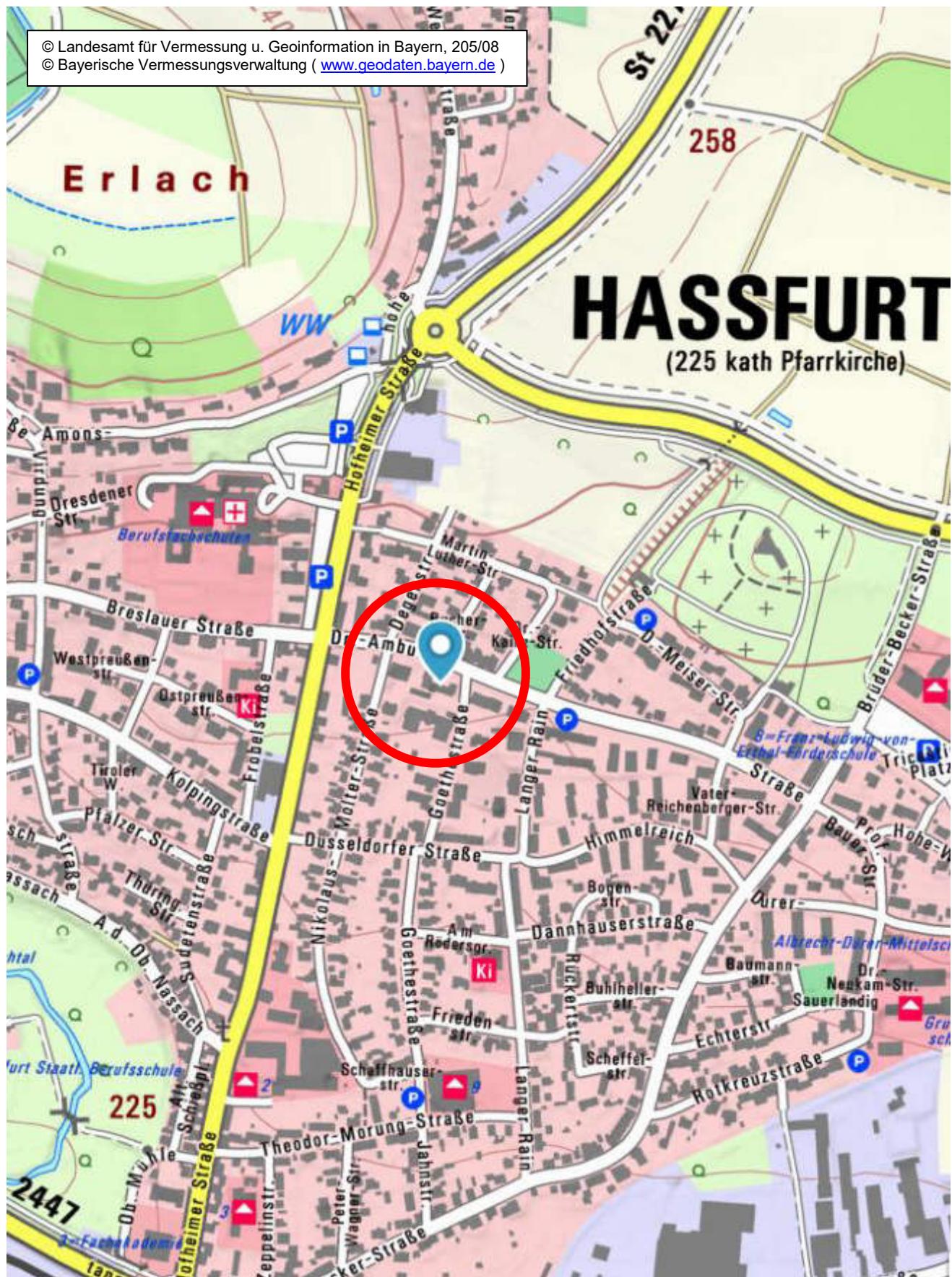
### 9.3 Straßenkarte



#### 9.4 Luftbild



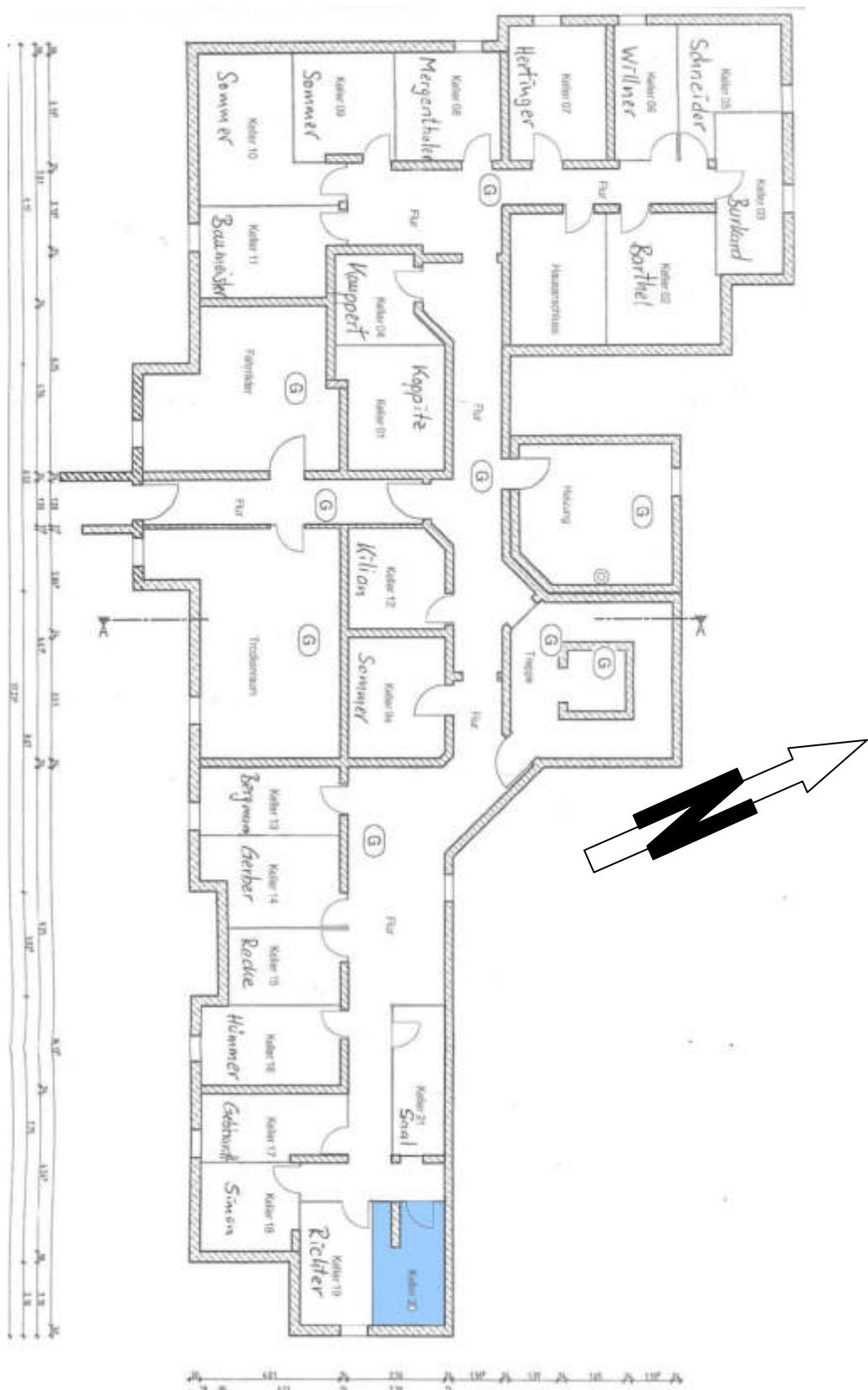
## 9.5 Ortsplan



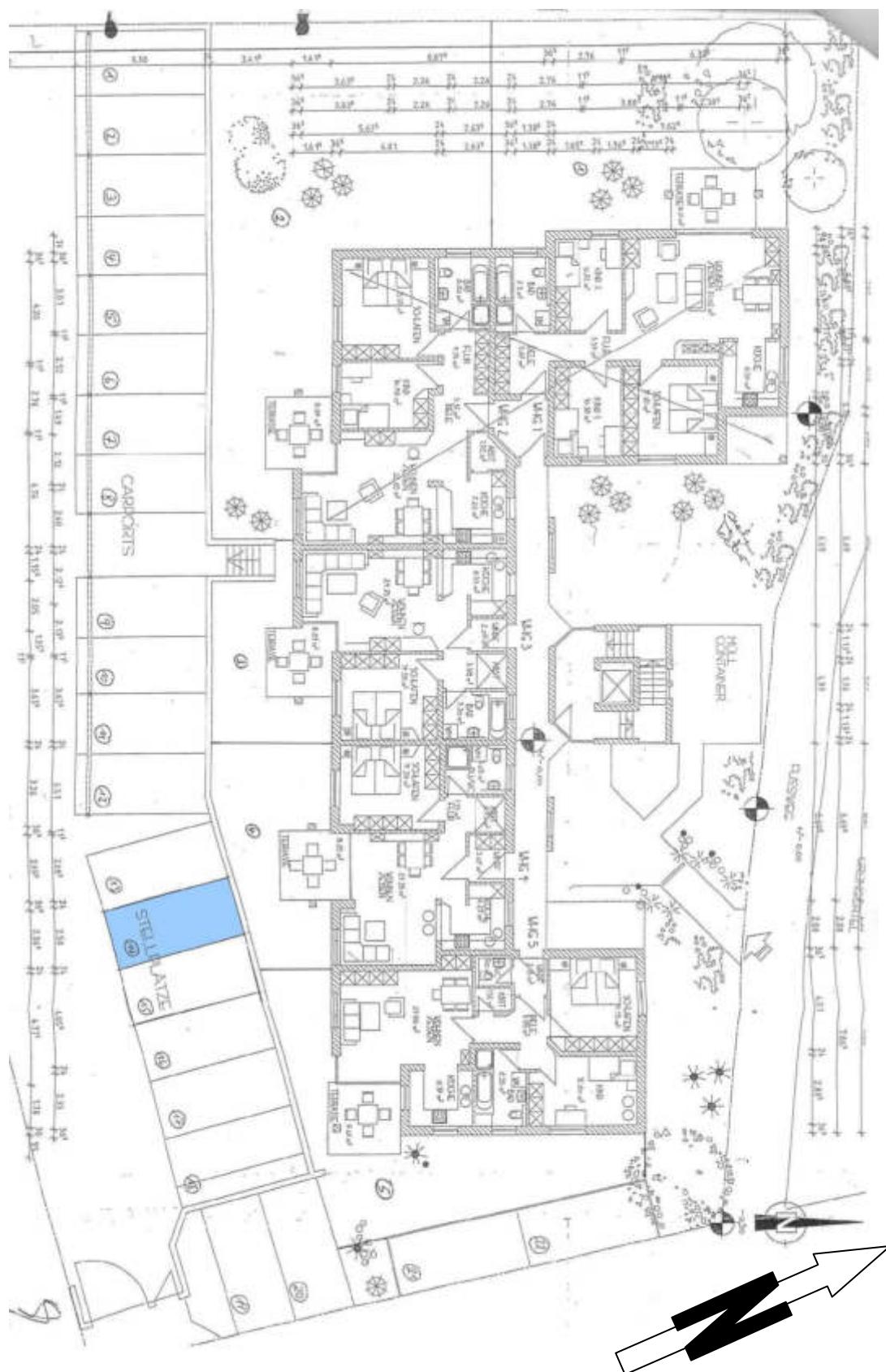
## 9.6 Lageplan ( M 1 : 1000 )



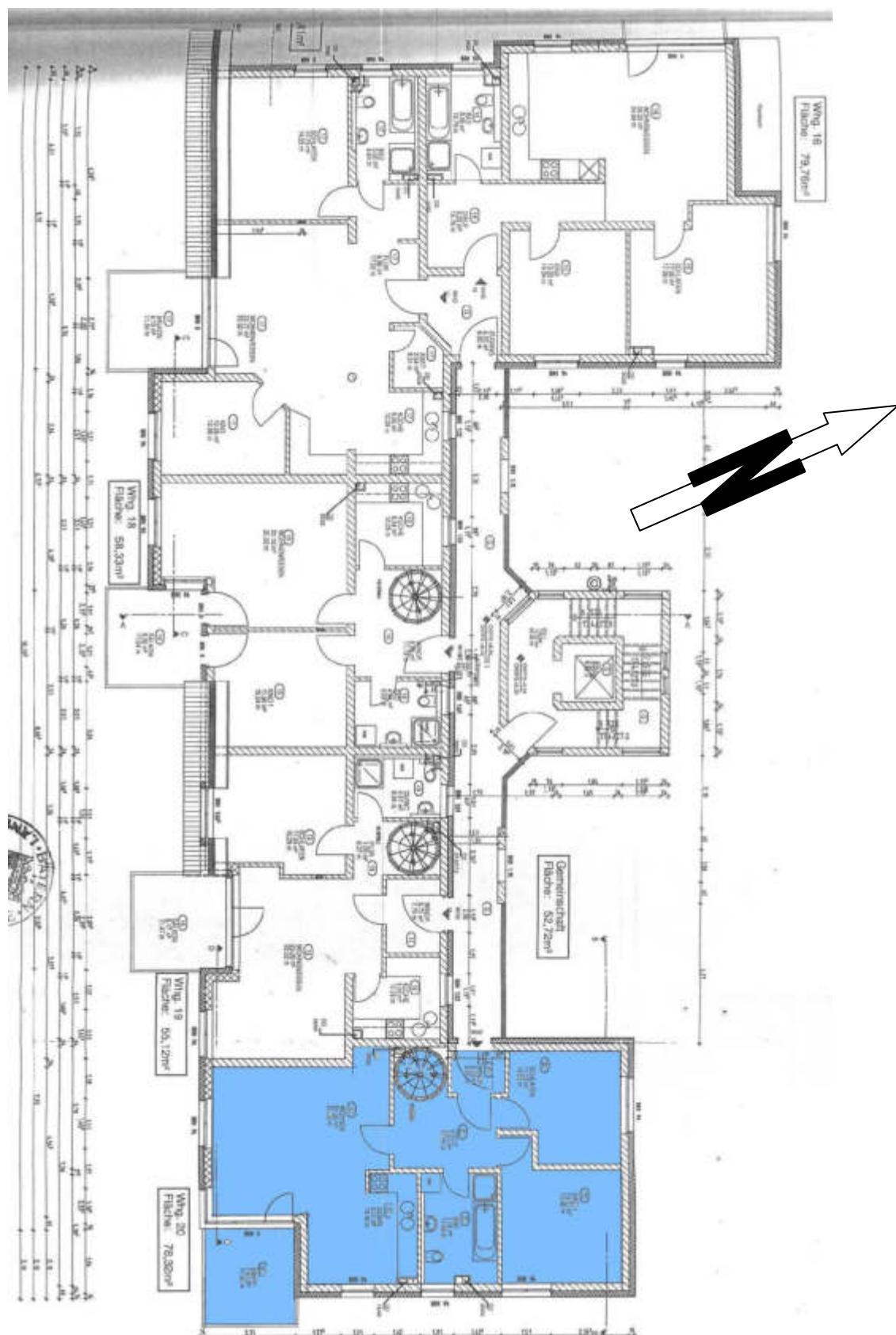
## 9.7 Aufteilungspläne verkleinert aus M 1 : 100: ( Grundriss Kellergeschoß )



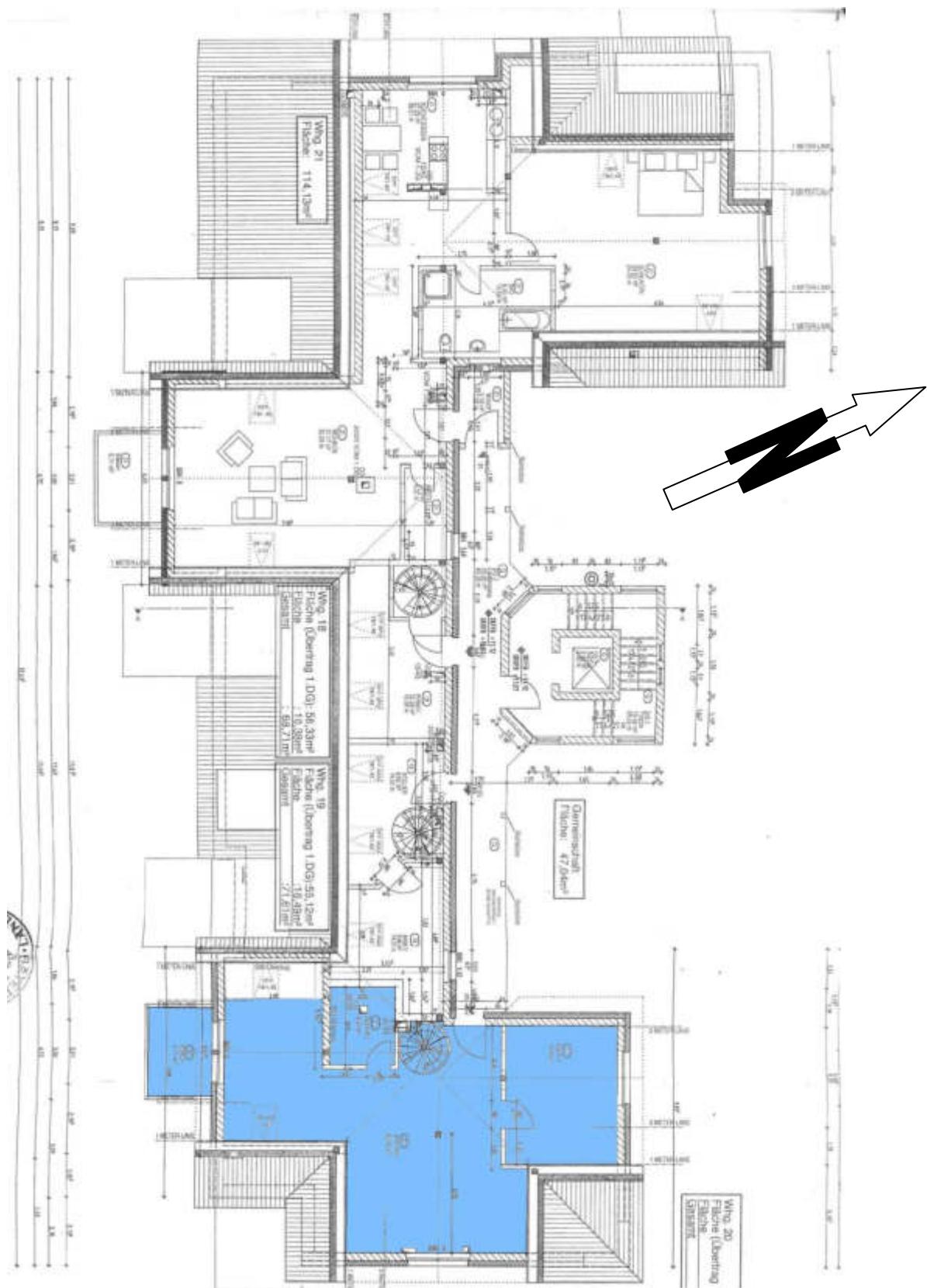
( Grundriss Erdgeschoss )



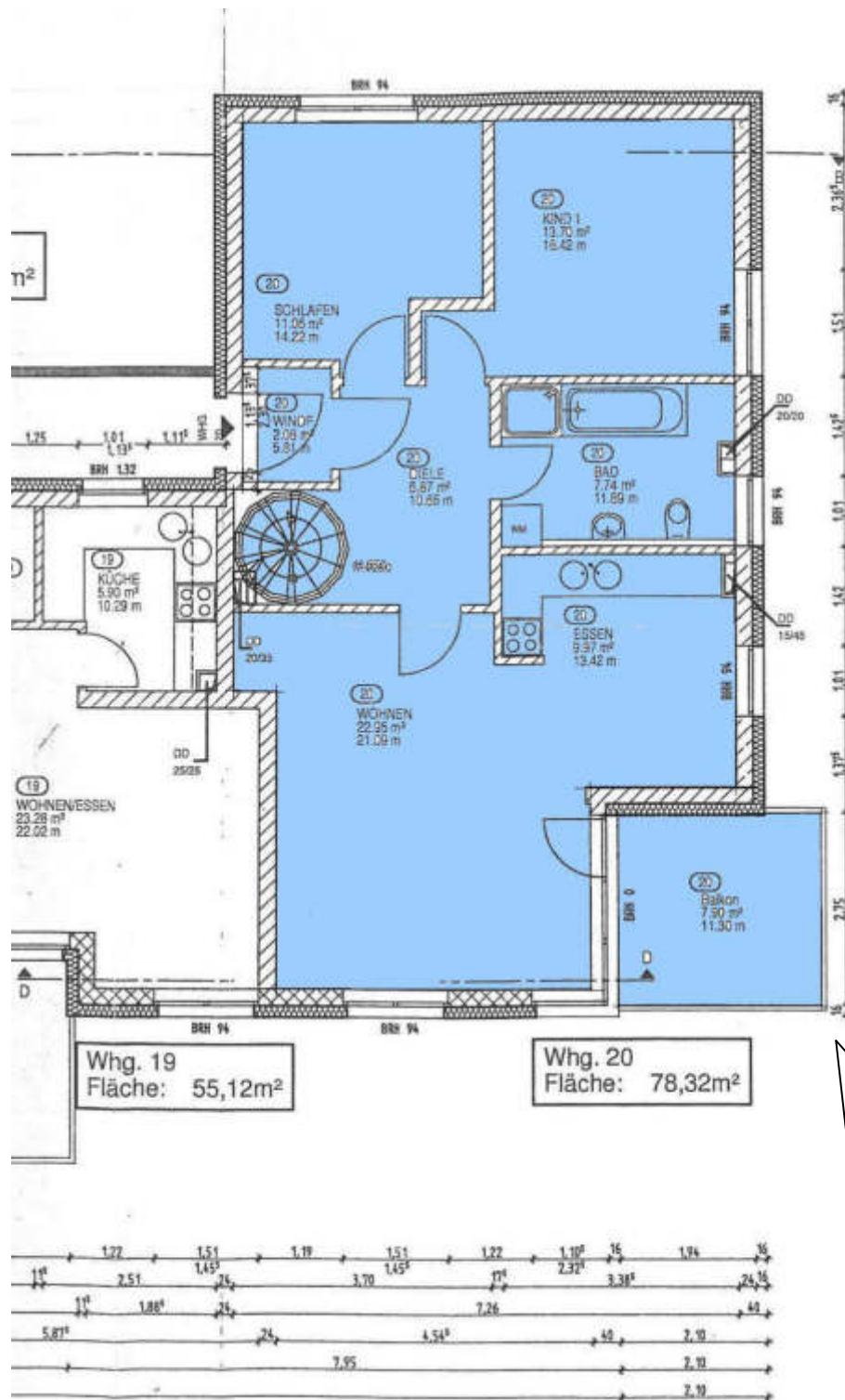
( Grundriss 1. Dachgeschoss )



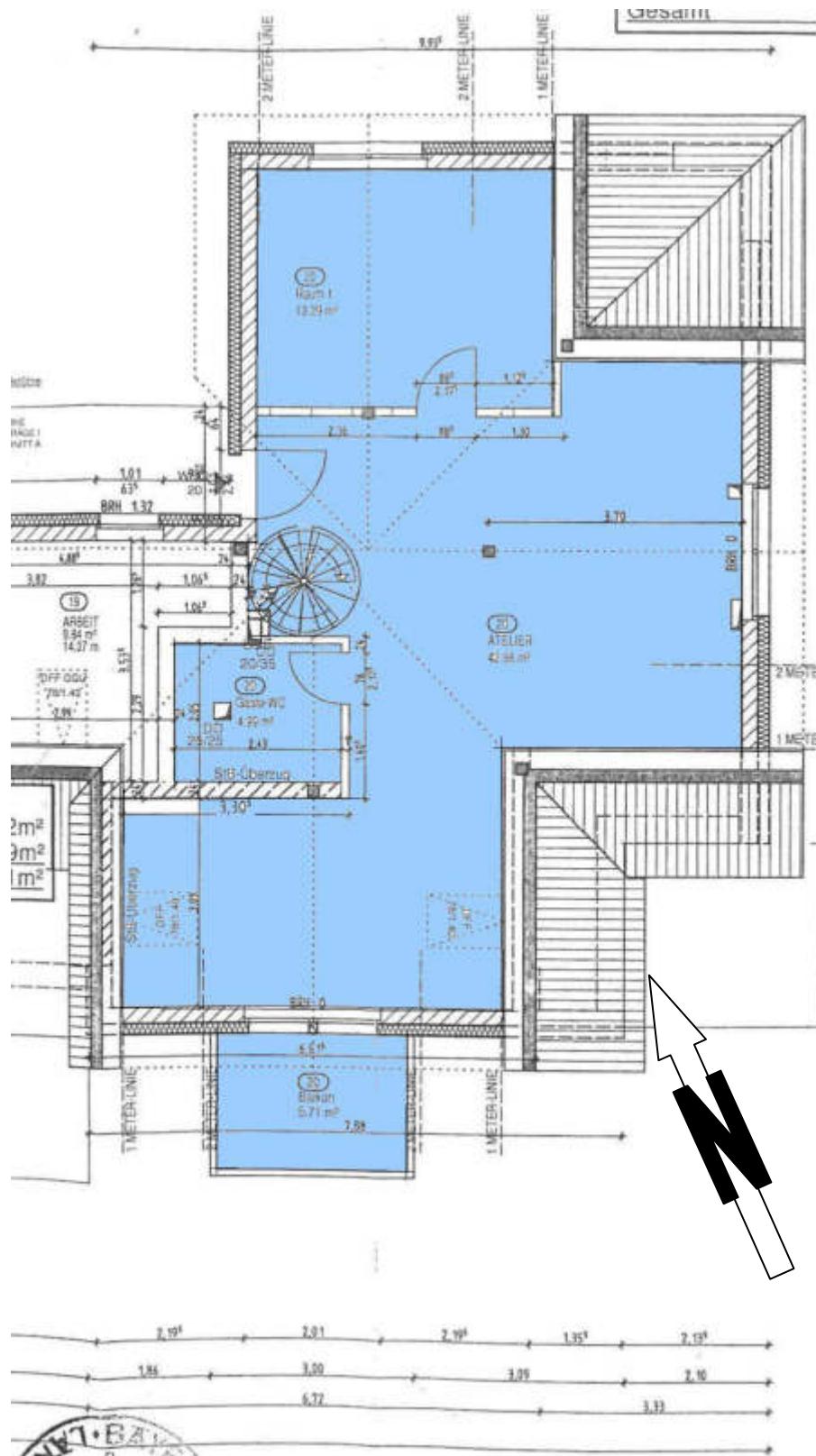
( Grundriss 2. Dachgeschoss/Spitzboden )



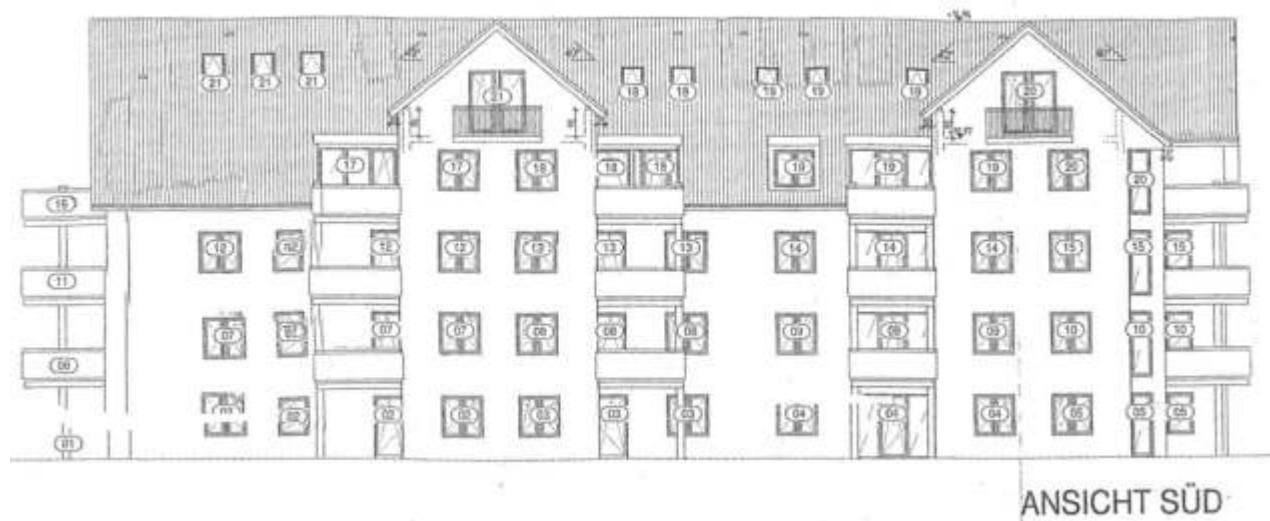
( Grundriss Sondereigentum Nr. 20. 1. Dachgeschoss vergrößert )



( Grundriss Sondereigentum Nr. 20. 2. Dachgeschoss vergrößert )



( Nord- u. Südansicht )



( Ost- u. Westansicht )

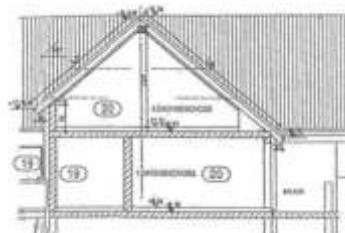
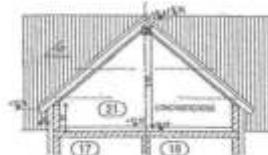
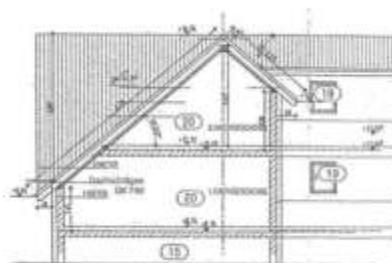
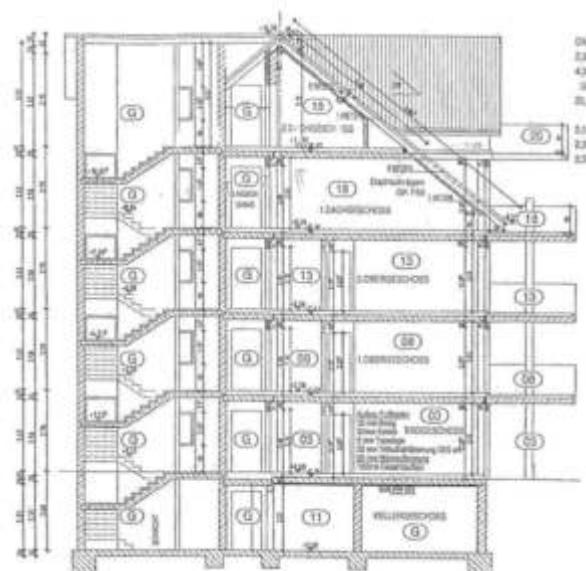


ANSICHT OST



ANSICHT WEST

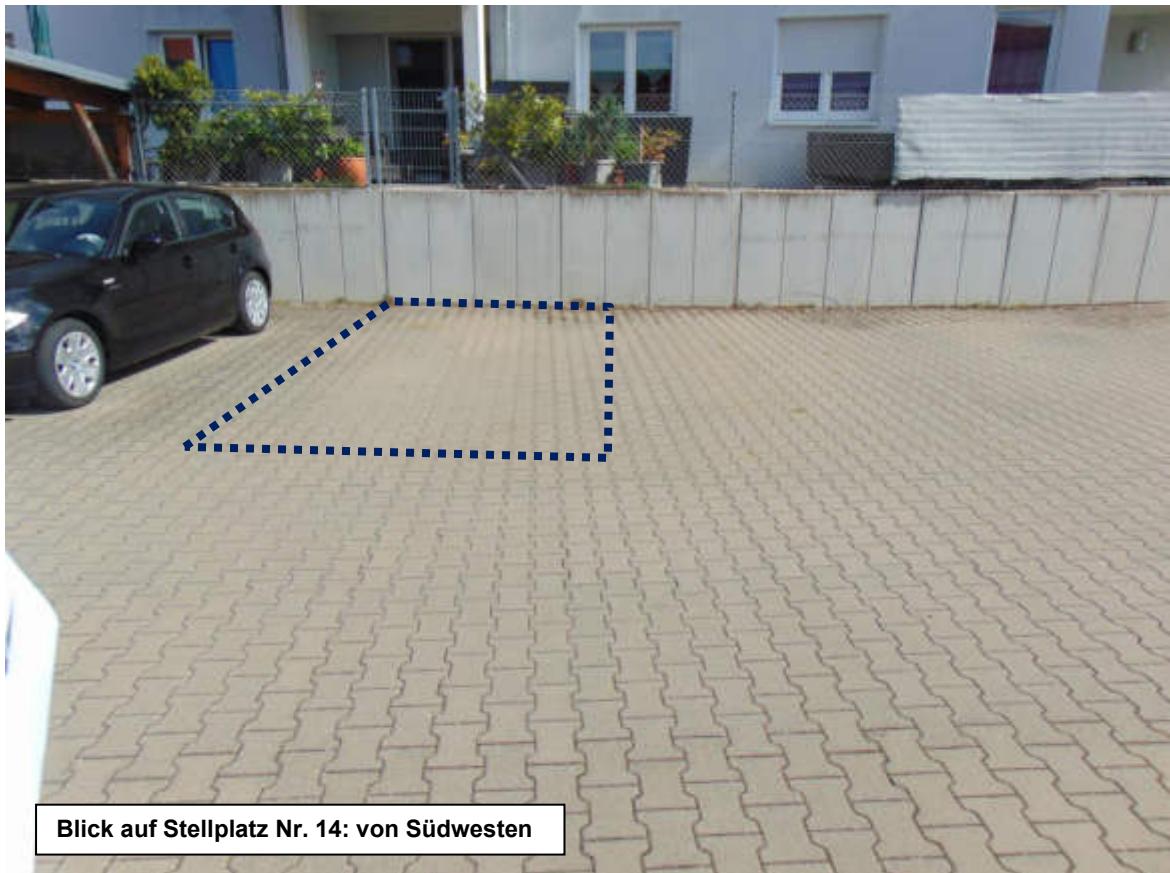
( Querschnitte )



**9.8 Lichtbilder ( vom 23.05.2025 )**









**Blick in Goethestraße: von Süden nach Norden**



**Blick in Dr.-Ambundi-Straße: von Westen nach Osten**



**Blick in Dr.-Ambundi-Straße: von Osten nach Westen**

## 9.9 Energieausweis

**Energieausweis für Wohngebäude**  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

**ista**

BY-2020-003291504  
Registernummer  
1366152  
ista Energieausweis-Nummer

03.08.2030	110144
Gültig bis	Objektnummer
<b>Gebäude</b>	
<b>Mehrfamilienhaus - freistehend</b>	
Gebäudetyp	
Dr.-Ambundi-Straße 6, 97437 Haßfurt	
Adresse	
Gebäudeteil	
2013	
Baujahr Gebäude	
2013	
Baujahr Wärmeteiler	
21	
Anzahl Wohnungen	
1.933,60 m <sup>2</sup>	
nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	
<b>H-Gas/Schweres Erdgas</b>	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	
<b>keine</b>	<b>keine</b>
Art der erneuerbaren Energien	Verwendung der erneuerbaren Energien
<input type="checkbox"/> Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung
	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	
<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf
	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebedarfs</b> unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswerfung des <b>Energieverbrauchs</b> ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.	
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt (Energieverbrauchssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.	
<input type="checkbox"/> Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller	
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).	
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>	
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller ista Deutschland GmbH Ronny Thieme Walter-Köhn-Straße 4d 04356 Leipzig	
04.08.2020  Datums, Unterschrift des Ausstellers	
<small>1) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmetauschen Rausch der Übergabezeitung</small>	

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 10.10.2013

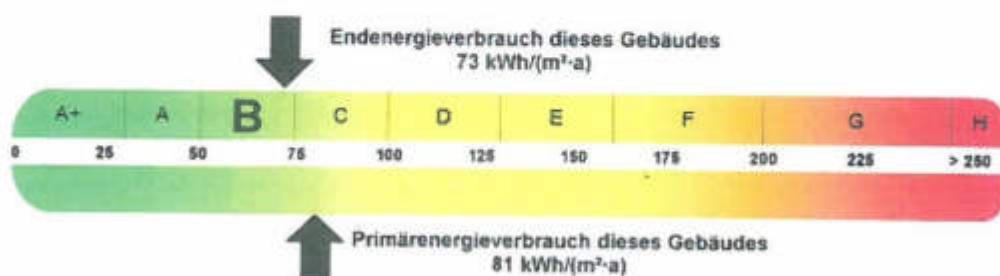
**ista**

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2020-003291504

Registriernummer 4

#### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

**73** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis					
01.01.17	31.12.19	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	309.051	309.051	1,12
01.01.17	31.12.19	Warmwasserzuschlag	1,10	116.016	116.016	

#### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Naturwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>1</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich änderndem Nutzerverhaltens von den angegebenen Energieverbrauchswerten ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) ggf. ebenfalls auch (Fern)wärmeversorgung, Warmwasser- oder Kühlwasseraufbereitung (FWK) (FWK: Ein- und Mehrfamilienhaus)



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.11.2013

## Erläuterungen

**Angabe Gebäudetyp – Seite 1**  
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unmittelbaren Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweitung des Nutzungsvertrages gemäß dem Muster nach Anlage 1 auf den Gebäudetyp zu beschränken. Das gehört als Wohngesetz zu den bestehenden Vorschriften im Sinne des § 21 (EnEV). Dies wird durch die angebte „Gebäudetyp“ deutlich gemacht.

**Erneuerbare Energien – Seite 1**  
Hier wird darüber informiert, obwohl und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Die Nutzungen entnahmen Angaben zum EEWärmeG. Dazu werden Angaben:

**Energiebedarf – Seite 2**  
Der Energiebedarf wird nur durch den tatsächlichen Primärenergiebedarf und den Endenergiemittel dargestellt. Diese Angaben aus dem Rechnungsbuchhaltung. Die angegebene Werte entnehmen der Summation der Raumbedarfe nach gebäudebezogenen Daten und unter Berücksichtigung standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, Zeitwirkung, Nutzerverhalten, standardisierte Anforderungen an und innere Wärmeverluste usw.) berechnet. Sie lässt sich die eingesetzte Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Witterungsbedingungen. Insomdien wegen der standardisierten Randbedingungen erlaubt die angegebene Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

**Primärenergiebedarf – Seite 2**  
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die eingesparte Vorarbeit (Ersparung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien usw.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie einer den Siedlungen und der Umwelt schonende Energiegewinnung. Zusätzlich kommen die mit dem immobiliar verhinderten CO2-Emissionsen des Gebäudes herwilling angegebenen Werte.

**Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2**  
Angenommen ist der örtliche auf die wärmeübertragende Außenwandfläche bezogene Raumluftwärmeverlust, der im Bereich der in der EnEV (§17) erfassten die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Außenwandflächen (Außenwände, Decken, Fenster usw.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten wärmeschützenden Außenwandschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den unmittelbaren Wärmeschutz (Gefüge von Überflutzung) eines Gebäudes.

**Endenergiebedarf – Seite 2**  
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete jährlich benötigte Energie für Heizung, Lüftung und Warmwassererzeugung an. Er wird unter Standardlimitt- und Standardnutzungsbedingungen ermittelt und ist ein Maßstab für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagenstruktur. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die zwei Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste aufgeführt werden muss, damit die standardisierte Innenraumtemperatur der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung erreicht werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

**Angaben zum EEWärmeG – Seite 2**  
Nach dem EEWärmeG müssen Nutzende, R. bestimmt die Nutzung erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlenergiebedarfs nutzen. In dem Fall Angaben zum EEWärmeG und die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Effizienzierung annehmen. Das Preis-Erzeugnismittel wird ausgewählt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde an Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Nutzungsänderung und der Erfüllung der für das Gebäude geforderten verschärften Anforderungsmautze des EEWärmeG.

**Endenergieverbrauch – Seite 3**  
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizungssteuererklärung oder auf Grund anderer gleichwertiger Verbrauchsmittel ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchswerte des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Werte entnommen zugrunde gelegt. Der endgültige Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So kann beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Wärmeschutz. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Hervorzuheben kommen die Verbrauchswerte einzelner Wärmelieferanten, die differieren, weil sie von der Art der Wärmeinlieferung im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall höherer Verbrauchs wird hierfür ein plausibler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit werden dabei an der Regel weitreichende Befestigungen, Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale verrechnet. Dieses gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumheizung, die und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

**Primärenergieverbrauch – Seite 3**  
Der Primärenergieverbrauch wird als Zeit für das Gebäude erfasst. Einzelne Befestigungen werden hierfür berücksichtigt, an der Regel weitreichende Befestigungen, Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale verrechnet. Dieses gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumheizung, die und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

**Pflichtangaben für Immobilienanlagen – Seite 2 und 3**  
Nach der EnEV besteht die Pflicht, Pflichtangaben nach den § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen je nach Ausmaß der Seite 2 oder 3.

**Vergleichswerte – Seite 2 und 3**  
Die Vergleichswerte auf primärenergiebasierte und modellartig ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltswerte für grobe Vergleiche des Wertes dieses Gebäudes mit dem Vergleichsobjekt anzeigen. Gebäude mit EnEV-Anrechte angegeben. Innerhalb dieses angeführte die Werte für die einzelnen Vergleichsobjekte liegen.

## 9.10 Literaturverzeichnis

<b>Kleiber/Simon/Weyers</b>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2002 )
<b>Kleiber/Simon</b>	ImmoWertV 2010
<b>Kleiber</b>	WertR 06 ( 9. Auflage 2006 )
<b>Dieterich/Kleiber</b>	Ermittlung von Grundstückswerten ( 2. Auflage 2002 )
<b>Simon/Kleiber</b>	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten ( 7. Auflage 1996 )
<b>BMVBW</b>	Normalherstellungskosten 2000 ( NHK- 2000 ) vom 01.12.2001
<b>Ralf Kröll</b>	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 1. Auflage 2001 )
<b>Jürgen Simon/Wilfried Reinhold</b>	Wertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2001 )
<b>Bayerlein</b>	Praxishandbuch Sachverständigenrecht ( 3. Auflage 2003 )
<b>Grundstücksrecht ( GrdsRt )</b>	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG ( 3. Auflage 2002 )
<b>BauGB</b>	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz ( 35. Auflage 2003 )
<b>BGB</b>	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG ( 54. Auflage 2003 )
<b>MietR</b>	mit BGB- Mietrecht ( alt/neu ), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG ( 37. Auflage 2003 )
<b>Booberg</b>	Kompendium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger ( 10. Auflage 2003 )
<b>Blümle/Francke</b>	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre ( 2. Auflage 1999 )
<b>Hauser/Kammerer/Lüdeke</b>	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre ( 1. Auflage 1995 )
<b>Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg</b>	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen